

São Paulo, 16 de abril de 2019

SUPERNOVA CAPITAL

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 – 2º Andar – Torre B

A/C

Thais Dominicali

***REF: Imóvel industrial localizado na
Rodovia BR-153, 3469 – Zona Urbana –
Anápolis / GO***

Atendendo à solicitação da SUPERNOVA CAPITAL, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu valor justo para venda (Fair Value) de forma objetiva e imparcial, na data-base abril de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,



Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL





LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: 28258_5

**Rodovia BR-153, 3469 – Zona Urbana
Anápolis / GO**

SUPERNOVA
CAPITAL

SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO	5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. ENTORNO	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	21
6. METODOLOGIA EMPREGADA	22
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	25
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO / VENDA - MÉTODO COMPARATIVO	25
7.2. VALOR JUSTO PARA VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	28
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	31
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	32
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA	37
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	39

SUMÁRIO

INTERESSADO	SUPERNOVA CAPITAL
PROPRIETÁRIO	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor Justo para Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	Hering
TIPOLOGIA	Industrial / Logística - Galpão

OBJETO	Endereço	Rodovia BR-153, nº 3469	
	Bairro	Zona Urbana	
	Cidade/UF	Anápolis / GO	
	Área de Terreno	59.850,50 m ²	
	Área Construída	27.160,07 m ²	
	Vagas Garagem	n/i	
	Idade do Imóvel	5 anos	
DATA VISTORIA	09/04/2019	DATA BASE	Abril-2019
TELEFONE	(62) 99328-2214	ACOMPANHANTE	Leandro Supervisor de Manutenção

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Renda)	R\$ 51.910.000,00	Cinquenta E Um Milhões Novecentos E Dez Mil Reais
-------------	---------	-------------------	---

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação:	Grau I	Grau III
Renda	Grau I	n/a

CONDIÇÃO DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL

VOCAÇÃO	Industrial / Logística
LIQUIDEZ	Média Baixa
TEMPO DE EXPOSIÇÃO	Aproximadamente 30 Meses

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

SUPERNOVA CAPITAL, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel industrial/logístico, determinando seu Valor Justo para Venda (*Fair Value*), na data-base abril de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria interna do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	69.742 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis - GO
Proprietário:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Área de Terreno:	280.990,00 m ²
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Último ato praticado:	Av.17 datado de 09 de setembro de 2018
Data da última emissão:	19 de outubro de 2018
Observação:	A matrícula recebida não se encontra individualizada

Contrato de Locação

Área de Terreno:	59.850,50 m ²
Área Construída / Locável:	27.160,07 m ²
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Data de Início Contrato:	01/02/2015
Valor de Locação:	R\$ 234.365,96
Prazo:	10 anos
Reajuste:	INPC
Valor Atualizado:	-
Observação:	Remuneração sobre apenas 26.408,86m ²

1º Aditivo

Área de Terreno:	-
Área Construída / Locável:	-
Área Privativa:	-
Nº de Vagas:	-
Data de Início Contrato:	-
Valor de Locação:	-
Prazo:	-
Reajuste:	-
Valor Atualizado:	-
Observação:	Alteração na forma de pagamento da remuneração

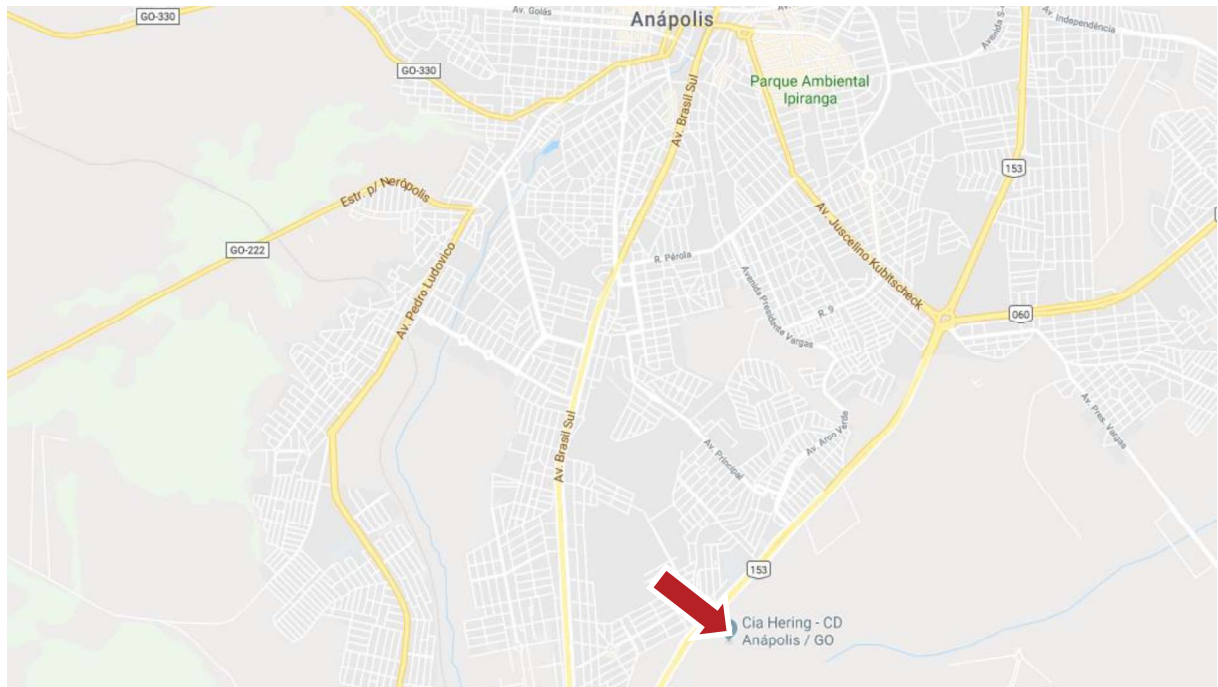
2º Aditivo

Área de Terreno:	-
Área Construída / Locável:	-
Área Privativa:	-
Nº de Vagas:	-
Data de Início Contrato:	01/01/2016
Valor de Locação:	R\$ 234.365,96
Prazo:	20 anos
Reajuste:	Primeiros 5 anos = INPC + 2%
Valor Atualizado:	R\$ 303.701,89
Observação:	O aluguel poderá ser revisado em 5 anos

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 100,0 m da Universidade Estadual de Goiás (UEG) – Campus Henrique Santillo;
- ✓ 3,5 km do Centro de Convenções de Anápolis;
- ✓ 4,6 km do Aeroporto de Anápolis.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial / Industrial / Logístico
Densidade de Ocupação:	Horizontal - Baixa
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Sim
Polos Valorizantes:	Próximo de universidades ou faculdades / Fácil acesso à Rodovia BR-153
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Industrial / Logístico
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
Esgoto pluvial	✓	Telefone	✓	Posto policial
Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
✓ Fossa		Arborização	✓	Recreação e lazer
Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
Coleta de lixo	✓	Aeroporto	✓	Agências Bancárias
✓ Pavimentação	✓	Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Via sem nome



Via sem nome

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação	Lei Complementar nº 349, de 07 de julho de 2016 - Dispõe sobre o Plano Diretor participativo do município de Anápolis.	
Zona de Uso - Descrição	ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico	
T.O. (Taxa de Ocupação)	50%	
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	-
	Máximo	1,0
Gabarito	-	
Lote Mínimo	-	
Principais Usos Permitidos	Residencial unifamiliar / Uso Misto / Comercial / Industrial	
Principais Usos Vetados	Residencial multifamiliar	
Outros	Taxa de Permeabilidade – 30%	

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Área privativa (m²)	Vagas de Garagem
Matrícula	280.990,00	n/i	n/i	n/i
Contrato de locação	59.850,50	26.408,86	n/i	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	59.850,50	26.408,86	n/a	n/i

n/i - não informado | n/a - não aplicável

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	215,0m – Via Sem Nome (Estimado)
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por cerca de alambrado com mourões de concreto

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

Composição do Imóvel

Trata-se de um imóvel industrial atualmente ocupado pela empresa Cia Hering. O imóvel é composto por 2 galpões e conta com área de armazenagem, administrativa e de apoio. O croqui a seguir ilustra a disposição das edificações no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

Os blocos apresentam a seguinte disposição:

Pavimento	Uso
Térreo	Estacionamento, Recepção, Administrativo, Sanitários, Vestiários, Refeitório, Cozinha, Área fabril e de Armazenagem
Mezanino	Administrativo e áreas de apoio

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Galpões e Áreas anexas	Concreto	Bloco de concreto aparente	Telhado aparente
Administrativo e Apoio	Cerâmico	Alvenaria com pintura	Forro de PVC
Áreas Molhadas	Cerâmico	Cerâmico	Forro de PVC

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas in loco e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ Escadas.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso; ▪ Seguranças armados; ▪ Guarita; ▪ CFTV.
Hidráulica	▪ Abastecimento a partir de poço artesiano; ▪ 2 reservatórios elevados com capacidade para 120 mil litros - Hering; ▪ 1 reservatório elevado com capacidade para 100 mil litros - Santa Cruz.
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers; ▪ Alarme de incêndio; ▪ Detectores de fumaça - apenas Santa Cruz.
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Gerador	▪ 3 geradores movidos a diesel 40Kva - Hering; ▪ 1 gerador movido a diesel - Santa Cruz.
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado tipo Split nas áreas administrativas;
Outros	▪ 28 Docas elevadas – Hering; ▪ 11 Docas elevadas – Santa Cruz; ▪ 2 Áreas climatizadas com sala refrigerada – Santa Cruz; ▪ Sistema de climatização – Hering; ▪ Pé Direito 12m na armazenagem; ▪ Piso de concreto com capacidade de 4 ton/m².

Item Galpão 1		
Divisões Internas:	Alvenaria	
Nº de Pavimentos	Térreo + Mezanino	
Pé Direito	12,00 m	
Estrutura	Pré-moldado de concreto	
Cobertura	Telhas metálicas	
	-	
Estrutura da Cobertura	Metálica	
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto	Chapas metálicas
Fachada	Emboço e reboco com pintura à latex	
	Chapas metálicas	
Esquadrias e Vidros	Alumínio	
Portas	-	
Estado de Conservação	Bom	
Vícios de Construção	Não detectados visualmente	
Idade Estimada	5 anos	
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex	
	-	
Piso	Concreto de alta resistência 4 ton/m ²	
Forro	Perfilados de PVC	
	-	



Item Galpão 2		
Divisões Internas:	Alvenaria	
Nº de Pavimentos	Térreo	
Pé Direito	12,00 m	
Estrutura	Pré-moldado de concreto	
Cobertura	Telhas metálicas	
	-	
Estrutura da Cobertura	Metálica	
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto	Chapas metálicas
Fachada	Emboço e reboco com pintura à latex	
	Chapas metálicas	
Esquadrias e Vidros	Alumínio	
Portas	-	
Estado de Conservação	Bom	
Vícios de Construção	Não detectados visualmente	
Idade Estimada	5 anos	
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex	
	-	
Piso	Concreto de alta resistência 4 ton/m ²	
Forro	Perfilados de PVC	
	-	



Item Apoio	
Divisões Internas:	Alvenaria
Nº de Pavimentos	Térreo
Pé Direito	Aproximadamente 2,80 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Telhas metálicas
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Estrutura da Cobertura	-
Fachada	Emboço e reboco com pintura à latex
	Chapas metálicas
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	-
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	5 anos
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex
	Cerâmica
Piso	Cerâmica
Forro	Perfilados de PVC



4.2.3. Reportagem Fotográfica



Portaria



Estacionamento



Bloco de apoio



Balança rodoviária



Recepção



Armários de funcionários



Refeitório



Cozinha



Sanitário



Vestiários



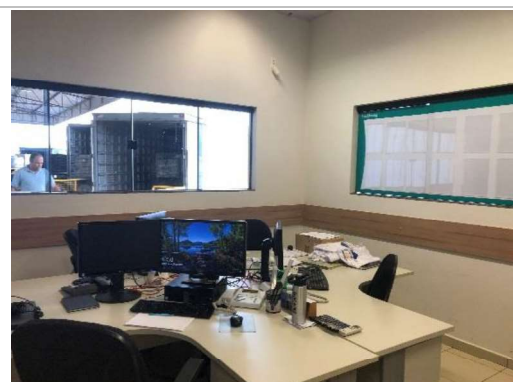
Recepção Ambulatório



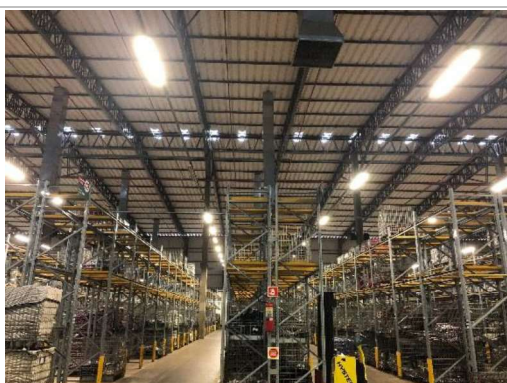
Ambulatório



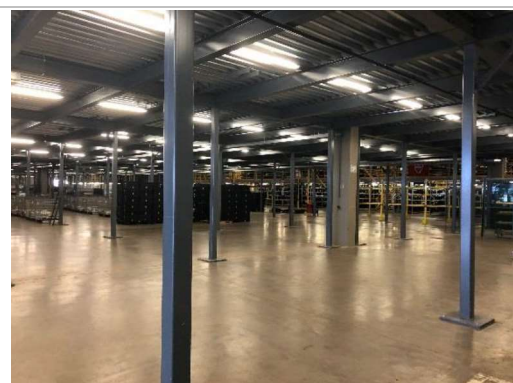
Salas administrativas



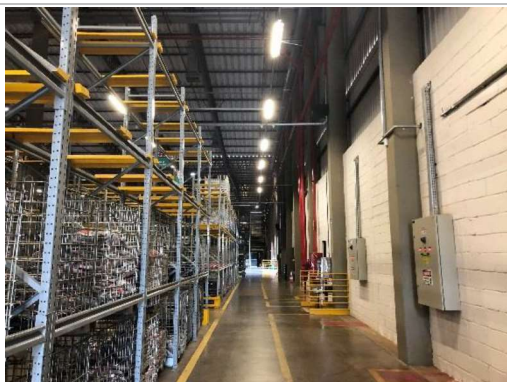
Salas administrativas



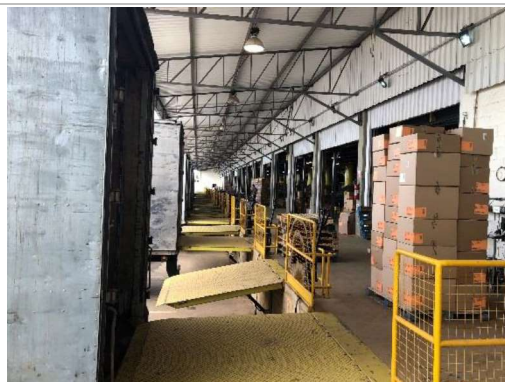
Galpão



Galpão sob mezanino



Galpão



Docas



Pátio



Subestação



Geradores



Reservatórios elevados



Fossa



O locatário relatou problemas com as fossas do imóvel, onde O locatário relatou problemas de erosão nas divisas do imóvel estas tem transbordado constantemente

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Anápolis / GO		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	918,38 km ²	739,49 km ²	1.537,86 km ²
População	335.032 hab.	1.301.892 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 10.059.556,70	R\$ 24.445.743,96	R\$ 693.716,24
PIB per Capita	R\$ 30.025,66	R\$ 18.777,09	R\$ 20.241,49
IDH	0,737	0,799	0,659
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média-Baixa	Para Locação	Média-Baixa
Demanda	Baixa	Para Venda	Baixo
Absorção	Baixa	Vocação	Industrial / Logística
Desempenho Geral	Médio-Baixo		
Análise de SWOT			
Pontos Fortes: ✓ Construção de Qualidade; ✓ Bom estado de conservação; ✓ Bom pé direito; ✓ Boa Localização e Acesso.		Pontos Fracos: ✓ Fossas sépticas necessitando reparo; ✓ Erosão no terreno.	
Oportunidades: ✓ Contrato de locação atípico de longo prazo vigente; ✓ Poucos imóveis similares na região em oferta; ✓ Entorno passível de uma futura expansão industrial/logística.		Ameaças: ✓ Não observada.	

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Locação e Venda
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor Justo para Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO / VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
	Min	Med	Max
Galpão Econômico	0,240	0,360	0,480
Galpão Simples	0,492	0,726	0,960
Galpão Médio	0,972	1,326	1,680
Galpão Superior	Acima de 1,69		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	12,42	14,61	16,81

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de locação.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário adotado	R\$ 14,61
A = Área	26.408,86 m²
V = Valor Total	R\$ 385.921,77
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 386.000,00

7.2. VALOR JUSTO PARA VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor Justo para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
Hering	01/01/2016	01/2019	31/12/2035	303.701,89	11,50

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo para Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definido para o cenário analisado;
- **Valor de locação contrato vigente:** conforme contrato de locação, apenas o locatário Santa Cruz não tem direito a revisional para valor de mercado. Os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos:** R\$ 9,69/m², apurado pelo Método Comparativo.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância após 1º contrato:** 6 meses;
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Carência após 1º contrato:** 2 meses;
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante e perpetuidade;

- **Condomínio:** não considerado;
- **IPTU:** R\$ 0,34/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2019);
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação;
- **Comissão de venda:** considerado 4% sobre o valor de venda do imóvel;
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes, novos contratos terão prazo de 120 meses;
- **Período de análise:** 120 meses;
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção estimamos 1,5% sobre receita líquida após 5 anos do Habite-se (em meses de receita positiva);
- **Inadimplência Constante:** não considerada;
- **Gestão de Contratos:** considerado 1,1% sobre receita;
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 20º ano;
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 9,50% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 9,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.
- **Valorização:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1,50% ao ano sobre valor de mercado a partir do 2º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR VENDA	(Renda)	R\$ 51.910.000,00	Cinquenta E Um Milhões Novecentos E Dez Mil Reais
--------------------	---------	--------------------------	--

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:

HORUS GGR - ANÁPOLIS

Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Total de receitas	2.733.317	3.644.423	4.394.770	4.769.943	4.769.943	4.933.356	4.987.826	4.987.826	5.158.703	5.215.662	60.124.995	105.720.764
Receita de Locação Corrigida	2.733.317	3.644.423	4.394.770	4.769.943	4.769.943	4.933.356	4.987.826	4.987.826	5.158.703	5.215.662	1.303.916	46.899.685
Desconto de locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58.821.079	58.821.079
Total de receitas	-30.066	-94.755	-114.264	-124.019	-124.019	-128.267	-129.683	-129.683	-134.126	-135.607	-2.386.745	-3.531.235
Comissão de locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comissão de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.352.843	-2.352.843
Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IP TU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA	0	-54.666	-65.922	-71.549	-71.549	-74.000	-74.817	-74.817	-77.381	-78.235	-19.559	-662.496
Gestão de contratos	-30.066	-40.089	-48.342	-52.469	-52.469	-54.267	-54.866	-54.866	-56.746	-57.372	-14.343	-515.897
PIS / COFINS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CSLL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita líquida operacional	2.703.251	3.549.668	4.280.506	4.645.925	4.645.925	4.805.088	4.858.143	4.858.143	5.024.577	5.080.055	57.738.250	102.189.529
Térreno	-51.907.707											-51.907.707
Fluxo de caixa acumulado	-49.204.457	-45.654.789	-41.374.283	-36.728.359	-32.082.434	-27.277.346	-22.419.203	-17.561.060	-12.536.483	-7.456.428	50.281.821	50.281.821

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR VENDA	(Renda)	R\$ 51.910.000,00	Cinquenta E Um Milhões Novecentos E Dez Mil Reais
--------------------	---------	--------------------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866



Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048



Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

