



Avaliação de Imóvel Comercial



Laudo de Avaliação

Nº 12.548-1/23.

Preparado para: CSHG Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário - HGRU FII

Referência: Estr. União e Indústria, 870 - Roseiral – Petrópolis - RJ.

Novembro, 2023

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. INTRODUÇÃO	3
2.1 SOLICITANTE	3
2.2 OBJETO	3
2.3 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	3
2.4 DATAS	3
3. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	4
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS	8
4.3 ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO	8
4.4 ENTORNO IMEDIATO	8
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	9
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	9
5.2 CONSTRUÇÃO	9
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	15
7.2 METODOLOGIA	15
7.3 FAIR VALUE – MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA	15
7.3.1 Premissas	16
7.3.2 Fair Value	17
8. RECONCILIAÇÃO FINAL DE VALORES	18
9. TERMO DE ENCERRAMENTO	19

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – FLUXO DE CAIXA

III – DOCUMENTOS

IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

V – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

VI – DECLARAÇÃO

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Sumário

CSHG Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário -
HGRU FII

Descrição do Imóvel

Agência : ASSAÍ PETRÓPOLIS
Endereço : Estr. União e Indústria, 870 - Roseiral
Município : Petrópolis
UF : RJ

Áreas Consideradas

Área de Terreno : 43.795,00 m²
Área de Construída : 14.196,41 m²

Características Físicas

Idade : 1 anos
Estado de Conservação : A - Nova

Contrato de Locação Hipotético

Informação suprimida, atendendo a solicitação do cliente.

Valores

Valor de Venda a Mercado : R\$ 73.950.000,00
(setenta e três milhões novecentos e cinquenta mil reais)
Data Base : Novembro de 2023

Resumo de Premissas

Taxa de Desconto : 8,50%
Terminal Cap Rate : 7,75%
Crescimento Real : 0,00%
Gestão de Locação : 1,00%
FRA : 2,00%
Capex Informado : R\$ 1.597.000,00
Divisão do Capex : 12 meses
Comissão de Venda : 2,00%

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

2. INTRODUÇÃO

Esta versão do relatório foi gerada atendendo a solicitação do cliente, suprimindo algumas informações do contrato vigente de locação. Os dados estão disponíveis para consulta, desde que com a anuência do cliente

2.1 SOLICITANTE

CSHG Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário - HGRU FII

2.2 OBJETO

Unidade: ASSAÍ PETRÓPOLIS

Endereço: Estr. União e Indústria, 870 - Roseiral - Petrópolis - RJ

Área de Terreno: 43.795,00 m²

Área Construída: 14.196,41 m²

2.3 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Estimativa do *Fair Value* do imóvel para demonstrações financeiras anuais.

A base de valor adotada foi a do Fair Value, definido pelo *Red Book* como

"O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes. .¹"

2.4 DATAS

- Data da vistoria: 03 de outubro de 2022.
- Data de referência: novembro/2023

¹ Tradução livre para: *Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*¹ – **Red Book**

3. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 9.371/23, a Colliers Technical Services LTDA (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Estr. União e Indústria, 870 - Roseiral – Petrópolis – RJ para a data-base de novembro 2023, para CSHG Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário - HGRU FII, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do *Fair Value* do referido imóvel localizado em Petrópolis – RJ, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do *Fair Value*. Portanto este documento foi preparado para demonstrações financeiras anuais, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”)* e nas normas do *International Valuation Standards Council (“IVSC”)*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Considerando que o imóvel integrará um fundo de investimento imobiliário, seu valor de venda foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

A base de valor adotado foi a do *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como:

Fair Value

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*²

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

² Tradução livre para: *Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*² – **Red Book**



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e “Condições e Termos de Contratação”.

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Estr. União e Indústria, 870 - Roseiral
Cidade – Estado:	Petrópolis – RJ
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio
Categoria de Uso Predominante:	Residencial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Comercial
Acessibilidade:	Boa

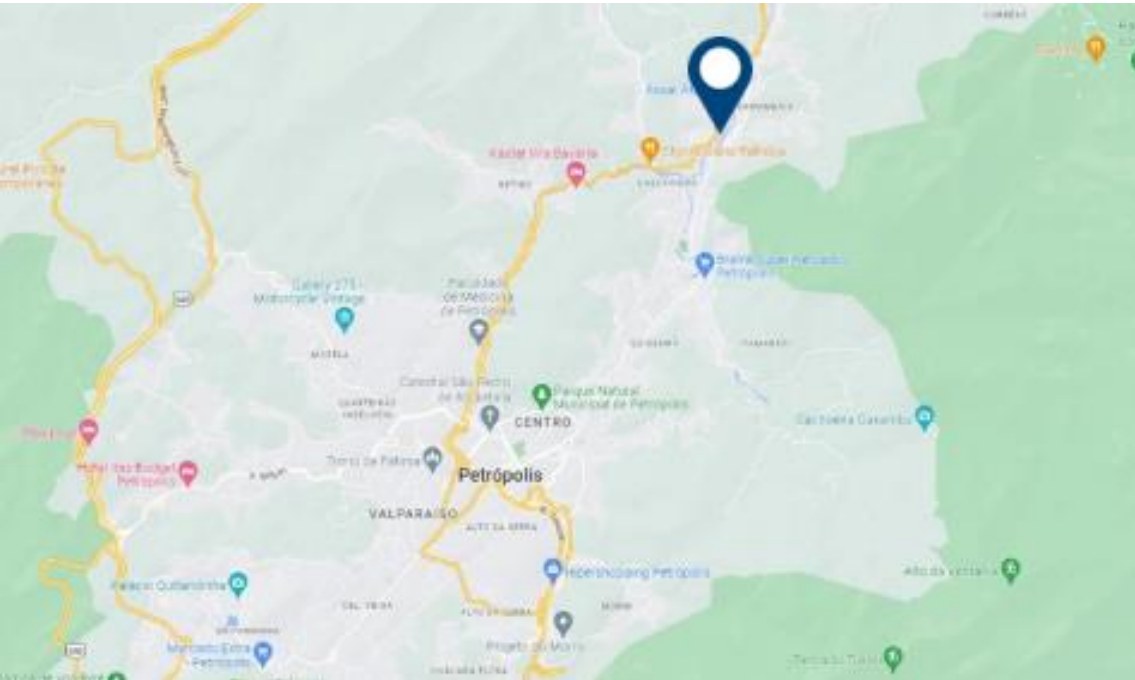


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

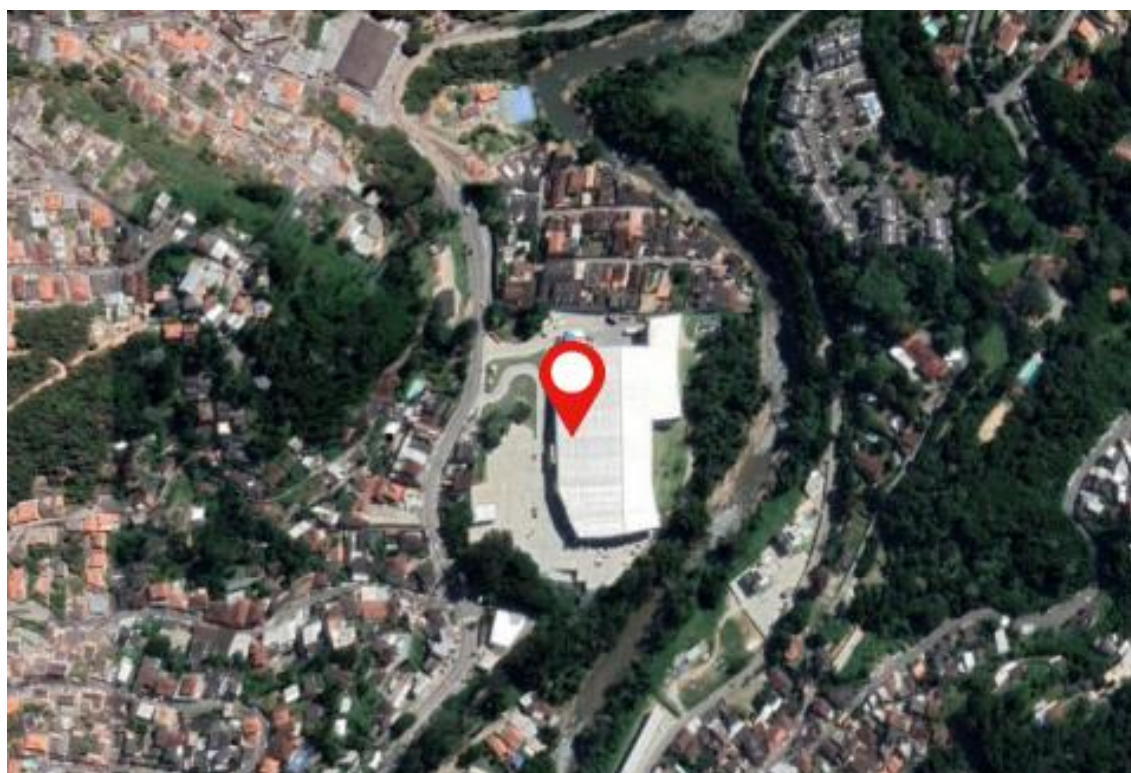


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO– FONTE: GOOGLE EARTH

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

4.2 EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

Rede de Água	: Existente
Coleta de Lixo	: Existente
Energia Elétrica	: Existente
Esgoto Pluvial	: Existente
Esgoto Sanitário	: Existente
Arborização	: Existente
Iluminação Pública	: Existente
Pavimentação	: Existente
Telefone	: Existente

4.3 ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

Comércio	: No entorno direto ao imóvel
Escola	: De 1 Km a 2 Km
Serviços Médicos	: Acima de 2 Km
Recreação de Lazer	: De 1 Km a 2 Km
Correio	: Acima de 2 Km
Agências Bancárias	: Acima de 2 Km
Transporte	: Acima de 2 Km

4.4 ENTORNO IMEDIATO

Ocupação da Região	: Heterogênea
Ocupação Residencial	: Expressiva de Padrão Médio
Ocupação Comercial	: Expressiva de Padrão Médio
Ocupação Industrial	: Inexpressiva
Distância do Centro	: 6,0 Km
Principais Vias de Acesso	: Estrada União e Indústria
Pontos de Destaque:	: Fazenda Samambaia e Igreja Matriz de Cascatinha

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

- Área: 43.795,00 m²
- Superfície: Seca
- Topografia: Original em declive, mas com platô formado
- Frente: Abaixo do nível do logradouro

5.2 CONSTRUÇÃO

A área total edificada é de 12.950,00 m², conforme informações fornecidas pelo solicitante.

A construção possui as seguintes características principais:

Características Principais:

Estrutura:	Concreto armado e metálica
Fechamento:	Alvenaria
Fachada:	Alvenaria
Idade:	1 anos
Estado de Conservação:	A - Nova

Acabamentos:

Piso:	Cerâmica, cimentado
Paredes:	Alvenaria com pintura látex e azulejo;
Forro:	Modular
Esquadrias:	Alumínio.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A economia brasileira vem apresentando um resultado acima do esperado no ano de 2023. A previsão atual do Banco Central, que aponta um crescimento do PIB de 2,92%, contrastando com a previsão de 0,78% realizada em janeiro. Sinais desse crescimento foram observados nos resultados do primeiro semestre, com o PIB crescendo 1,8% no primeiro trimestre e 0,9% no segundo trimestre de 2023. Essa alta está ligada diretamente ao bom desempenho do setor agrário, sobretudo nos primeiros três meses, com melhor desempenho do setor de serviços e da indústria no segundo trimestre do ano. O resultado do semestre coloca o Brasil como sexto melhor desempenho entre as 49 principais economias do mundo, sendo o maior crescimento entre países da América Latina.

O bom resultado da economia brasileira vem se refletindo na inflação. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), índice referência para inflação, vem se aproximando da meta estabelecida para o ano de 2023, com um acumulado no em 2,99% no ano (junho/2023). Essa desaceleração vem sendo puxada principalmente pelas quedas nos grupos de Alimentos e Transportes. Outro importante índice para desempenho da economia brasileira, o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), vem apresentando resultado negativo no acumulado do ano com -5,28% (FGV IBRE – Agosto/2023), fechando o primeiro semestre e tem projeção negativa no ano segundo o Banco Central.

O controle da inflação refletiu diretamente na taxa básica de juros (Selic). No início de agosto de 2023, o Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central, votou para redução da taxa Selic em 0,5%. Essa foi a primeira redução da taxa nos últimos 3 anos. Em setembro houve novo corte de 0,5% na taxa, atingindo os atuais 12,75%.

Reflexo do desenvolvimento econômico, o índice de desemprego atingiu 8,0% no trimestre de abril a junho (Julho/IBGE). O percentual é o menor para o período desde 2014. Embora crescimento do vínculo informal (sem carteira assinada) seja destaque na projeção da diminuição do desemprego, houve crescimento no rendimento real habitual de 6,2% no ano, frente ao mesmo período de 2022.

Atualmente, de acordo com o mais recente Relatório Focus do Banco Central (29/09/2023), a projeção para o crescimento do PIB é de 2,92% em 2023, 1,5% em 2024, 1,90% para 2025 e 2,00% em 2026. O IPCA previsto para 2023 é de 4,86%, para 2024 é de 3,86%, para 2025 e 2026 é de 3,50%. Já o IGP-M, tem projeções de -3,75% para 2023, 3,96 para 2024, 3,93 para 2025 e 4,00% para 2026. A meta para a Taxa Selic, que atualmente está em 12,75%, é de 11,75% em 2023, 9,00% em 2024, 8,50% em 2025 e 2026.

Panorama do Setor Varejista

Segundo dados da Pesquisa Mensal de Comércio do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em dezembro de 2022 o volume de vendas no comércio varejista nacional mostrou uma diminuição de -2,6% nas vendas em comparação com novembro, acarretando

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

um retrocesso de -1,1% no trimestre encerrado em dezembro de 2022. Em relação ao mesmo período em 2021 foi registrado crescimento de 0,2%, conforme mostra gráfico abaixo:

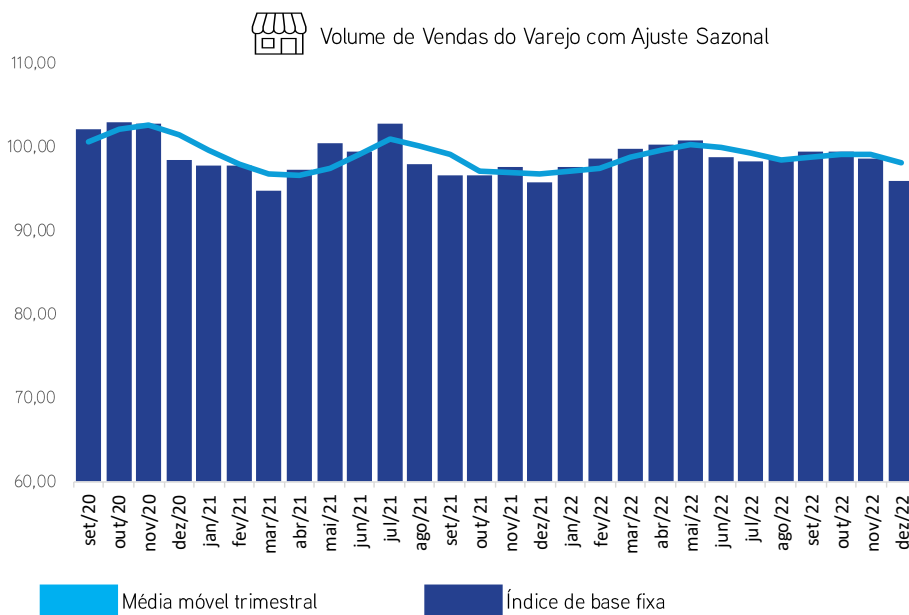
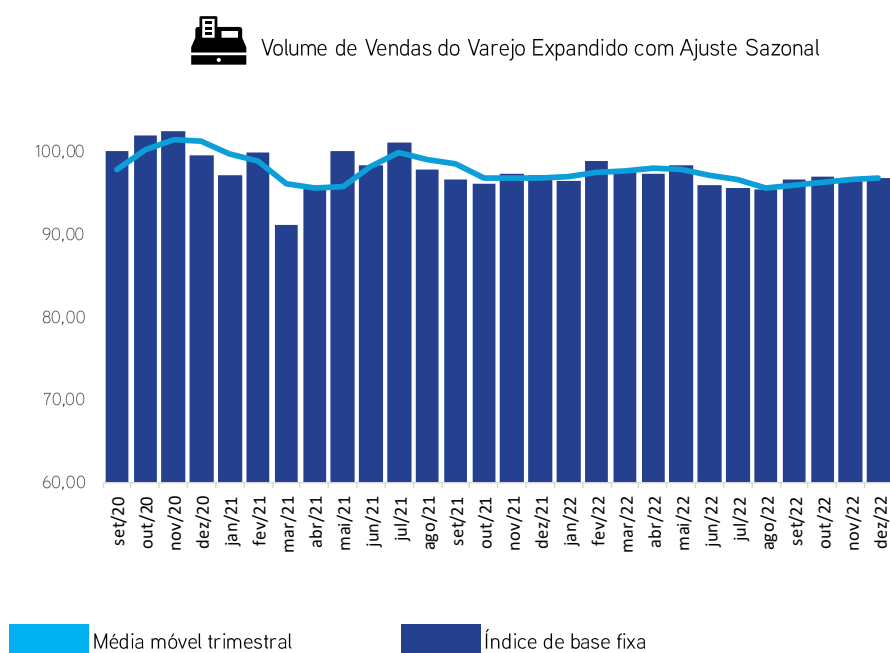


Figura 4 – Volume de Vendas do Varejo com Ajuste Sazonal – Fonte: Colliers com base em IBGE

Considerando o comércio varejista ampliado, que inclui, além do varejo, as atividades de veículos, motos, partes e peças e de material de construção, o volume de vendas de dezembro de 2022 mostrou um aumento de 0,4% nas vendas, na comparação com o mês de novembro de 2022, acarretando um avanço de 0,1% no trimestre encerrado em dezembro de 2022. Em relação ao mesmo período em 2021 foi registrado decréscimo de -0,3 %.



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Figura 5 – Volume de Vendas do Varejo Expandido com Ajuste Sazonal

Fonte: Colliers com base em IBGE

Em relação à evolução do volume de vendas por setor, o destaque ficou por conta do setor de Tecidos, vestuário e calçados que avançou 3,8 %, no mês de novembro, houve desempenho positivo também no setor de Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, de perfumaria e cosméticos (0,1%), já os demais setores apresentaram queda, sendo respectivamente Livros, jornais, revistas e papelaria (-0,4%), Hipermercados, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (-0,4%), Hipermercados e supermercados (-0,6%), Outros artigos de uso pessoal e doméstico (-0,6%), Equipamentos e materiais para escritório, informática e comunicação (-1,3%), Móveis e eletrodomésticos (-1,6%), e Combustíveis e lubrificantes (-2,4%).

Em relação ao desempenho setorial no mesmo período do ano anterior, os três maiores ganhos são o de Hipermercados e supermercados, Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, de perfumaria e cosméticos e Hipermercados, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo, entre as quedas o destaque ficou por conta do setor de Equipamentos e materiais para escritório, informática e comunicação.

O Índice de Confiança do Comércio (FGV IBRE) sobe novamente em fevereiro depois de 4 meses com quedas ou estabilidade. A melhora do índice foi influenciada pela melhor percepção dos empresários em relação ao estágio atual da economia brasileira, porém é preciso cautela pois os resultados recuperam apenas uma pequena parte do que foi perdido em 2022.

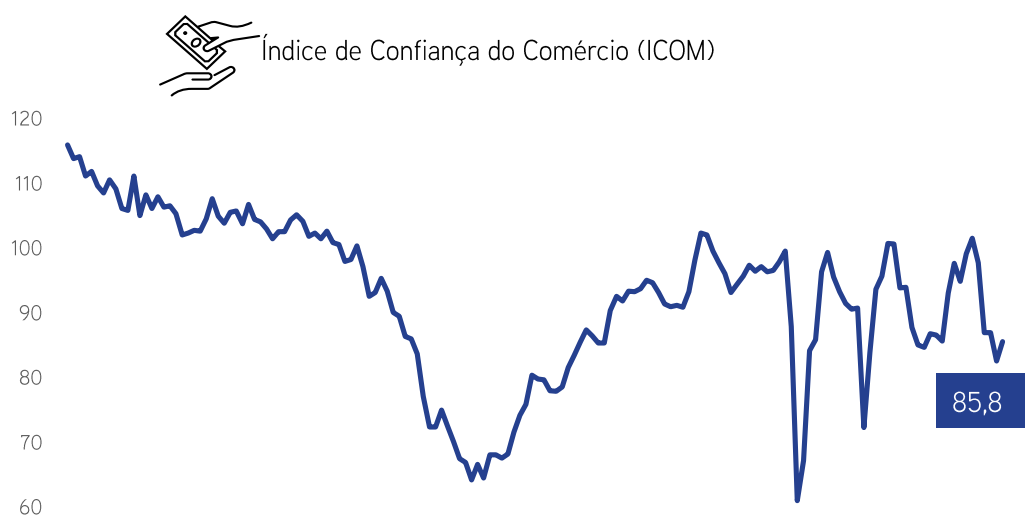


Figura 6 – Índice de Confiança do Comércio

Fonte: Colliers com base em FGV IBRE – Sondagem do Comércio

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Panorama do setor

As vendas do comércio físico brasileiro registraram decréscimo de -0.49% em janeiro de 2023, de acordo com o Indicador de Atividade do Comércio.

Dos seis segmentos analisados pela pesquisa, três apresentaram queda em janeiro, sendo a maior queda no setor de Veículos, Motos e Peças (-2,07%), seguido pelo setor de Combustíveis e Lubrificantes (-1,46%), e por fim o setor de Materiais de Construção (-1,20 %).

Outros três segmentos apresentaram números positivos: Tecidos, Vestuário, Calçados e Acessórios (1,03%), Móveis, Eletrodomésticos, Eletroeletrônicos e Informática (0,58%) e por fim Supermercados, Hipermercados, Alimentos e Bebidas.

Indicador Serasa Experian de Atividade do Comércio - Variação Anual - Sem Ajuste Sazonal							
Mês	Supermercados, Hipermercados, Alimentos e Bebidas	Móveis, Eletrodomésticos, Eletroeletrônicos e Informática	Combustíveis e Lubrificantes	Veículos, Motos e Peças	Tecidos, Vestuário, Calçados e Acessórios	Material de Construção	Geral
janeiro, 2022	0,71%	-0,13%	0,58%	-0,63%	1,18%	-2,13%	-1,11%
fevereiro, 2022	1,36%	1,32%	1,79%	-0,29%	1,40%	-0,60%	0,54%
março, 2022	0,60%	-2,29%	-3,64%	-7,07%	-2,78%	-1,58%	-1,11%
abril, 2022	1,61%	-0,68%	3,09%	-3,72%	-3,02%	-3,07%	-0,99%
maio, 2022	0,95%	-3,10%	1,52%	13,30%	3,55%	4,78%	2,23%
junho, 2022	1,66%	0,91%	3,25%	9,12%	3,57%	2,47%	2,44%
julho, 2022	-0,51%	0,73%	0,37%	-2,16%	-2,35%	-0,02%	-0,92%
agosto, 2022	-0,64%	0,55%	1,10%	7,60%	2,20%	0,56%	1,52%
setembro, 2022	0,47%	-0,05%	2,15%	-1,91%	-0,16%	0,95%	0,17%
outubro, 2022	-0,52%	0,79%	1,02%	-6,08%	0,65%	1,20%	-0,59%
novembro, 2022	-0,24%	2,18%	1,56%	6,60%	-3,02%	-3,34%	2,22%
dezembro, 2022	-0,55%	2,09%	-1,09%	1,28%	0,47%	2,44%	0,99%
janeiro, 2023	0,40%	0,58%	-1,46%	-2,07%	1,03%	-1,20%	-0,49%

Figura 7 - Indicador de Atividade do Comércio - Variação Mensal - Com Ajuste Sazonal

Fonte: Serasa Experian

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Análise SWOT

A seguir, é apresentada a matriz SWOT que descreve os aspectos positivos e desafiadores do imóvel diante do mercado imobiliário atual. Além disso, a tabela também faz um resumo da atual situação do mercado imobiliário como: liquidez, ofertas, oportunidades, ameaças, entre outros.

Pontos Fortes	Aspectos Desafiadores
- Excelente localização, em local com boa visibilidade e acesso facilitado - Edificação em bom estado de conservação e adequada ao uso atual	- Caso o uso atual do imóvel seja alterado, a localização do imóvel dificulta quanto a circulação de caminhões e operações logísticas mais complexas
Oportunidades	Ameaças
- Pouca oferta de imóveis com condições e padrão semelhantes no entorno imediato	- Incertezas quanto ao cenário econômico

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Locação:	Médio-Alto
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para locação:	Baixa
Prazo de Absorção para Locação:	6 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Baixa
Prazo de Absorção para Venda:	18 meses
Público-alvo:	Varejistas e investidores de grande porte

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

As metodologias aplicadas no trabalho fundamentam-se na NBR-14653 – 2011 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 516 e da resolução nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 181/23, 184/23, 187/23.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo está a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera a renda real prevista no contrato vigente de locação até o término do horizonte de análise.

7.3 FAIR VALUE – MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

A estimativa do *Fair Value* do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

7.3.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera desde o primeiro mês do fluxo de caixa contratos vigentes de locação:

- Aluguel – Contrato Vigente

As seguintes características do contrato vigente foram observadas:

A tabela “Aluguel – Contratos Vigentes” foi suprimida atendendo a solicitação do cliente.

- Comissão de Venda

Informação foi suprimida atendendo a solicitação do cliente

- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 2,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

- Capex

Foi informado pelo cliente a previsão de capex de R\$ 1.597.000,00, divididos em 12 meses, a partir do início do fluxo de caixa.

b) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do terminal cap rate de 7,75%a.a.:

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 10}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

c) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,50%a.a. considerando a remuneração do capital e o prêmio de risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.3.2 FAIR VALUE

O *Fair Value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado à taxa de 8,50% a.a, e apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 73.950.000,00

(setenta e três milhões novecentos e cinquenta mil reais)

8. RECONCILIAÇÃO FINAL DE VALORES

Fair Value:

R\$ 73.950.000,00

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado para venda, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Fair Value: R\$ 73.950.000,00

(setenta e três milhões novecentos e cinquenta mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. **Diagnóstico de Mercado.**



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos imóveis.

Este laudo é composto por 19 (dezenove) folhas e 6 (seis) anexos.

São Paulo, 16 de maio de 2024

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager | CIVAS

Responsável Técnico

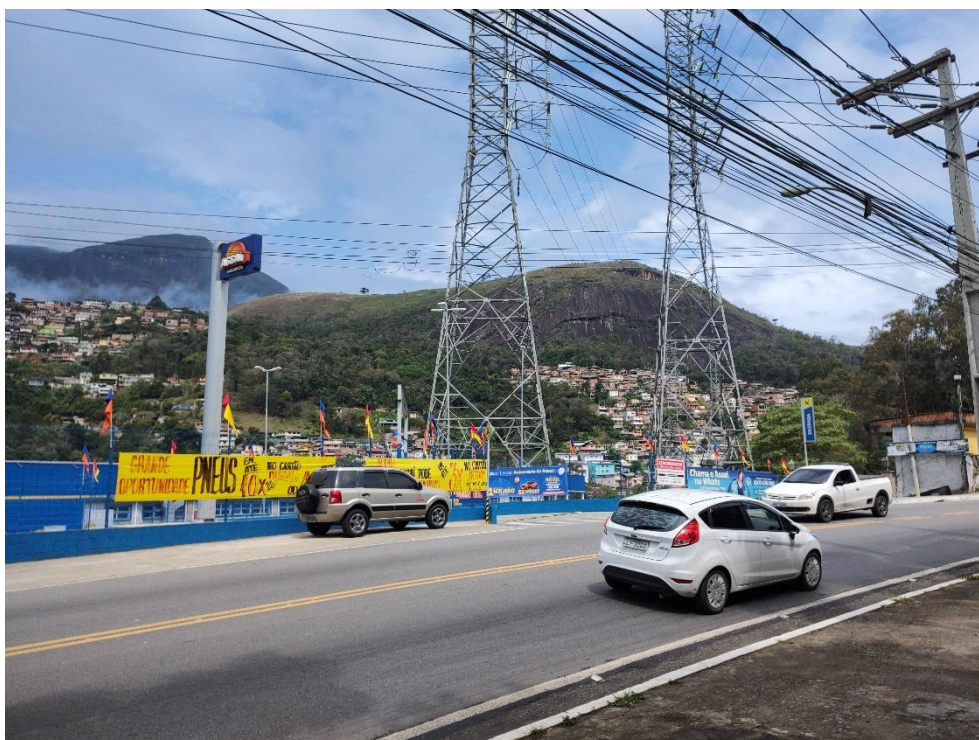


COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Anexo I

Relatório Fotográfico

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



Via de acesso, com o imóvel à esquerda



Via de acesso, com o imóvel à direita

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



Vista Geral da Fachada do Imóvel



Vista Geral da Fachada do Imóvel

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

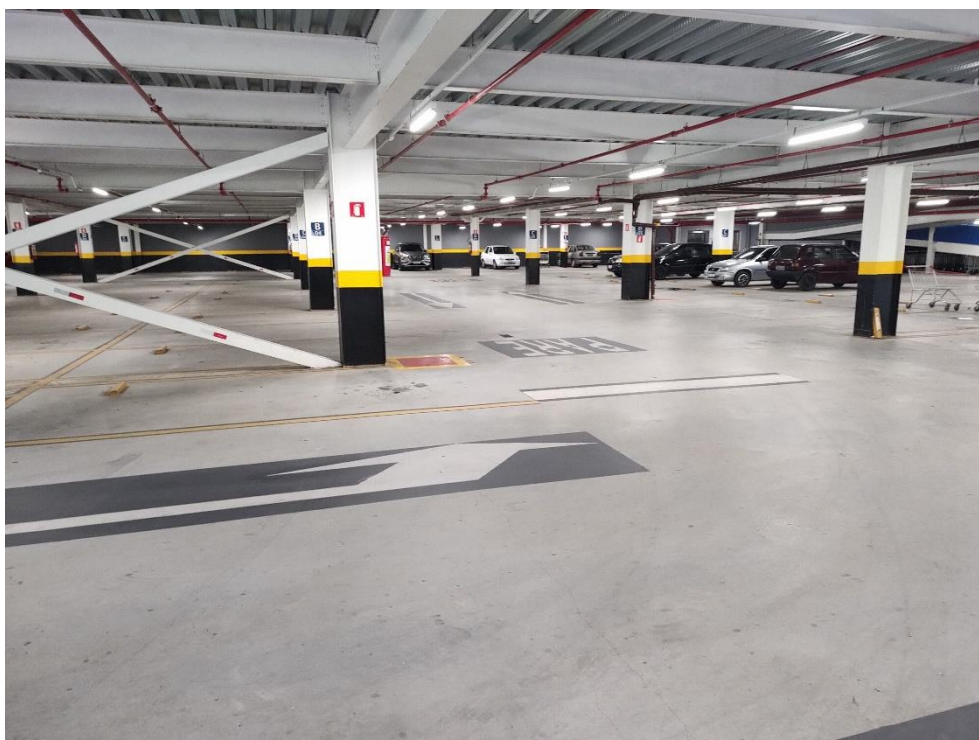


Vista Geral da Área de Estacionamento

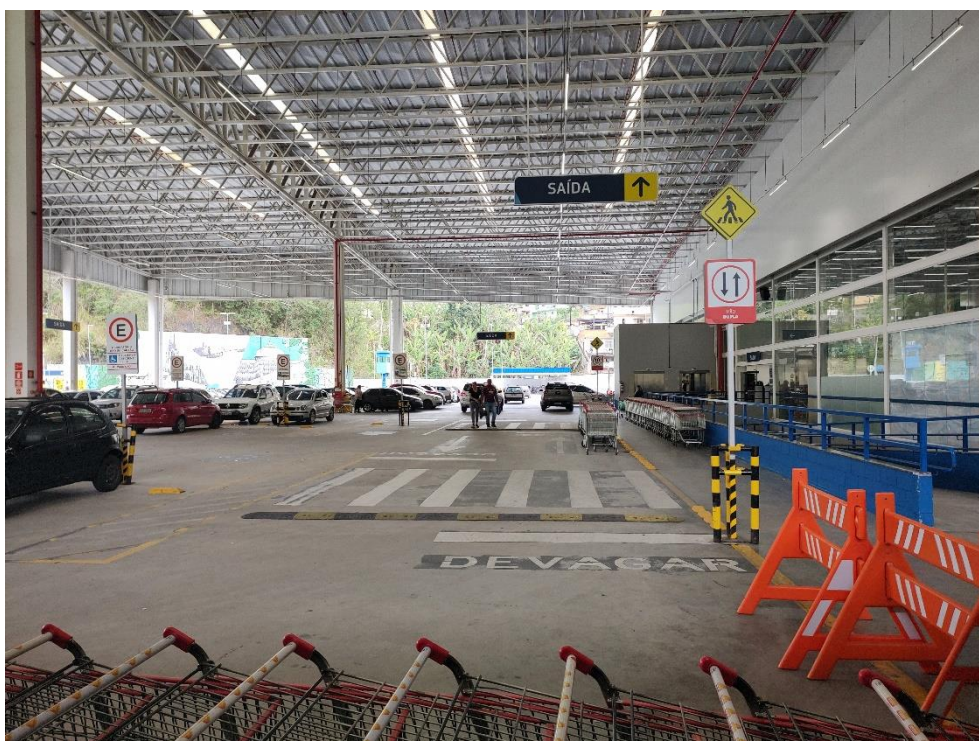


Vista Geral da Área de Estacionamento

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



Vista Geral da Área de Estacionamento Coberto



Vista Geral da Área de Estacionamento Coberto

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



Vista Geral da Área de Docas



Vista Geral da Área de Docas

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

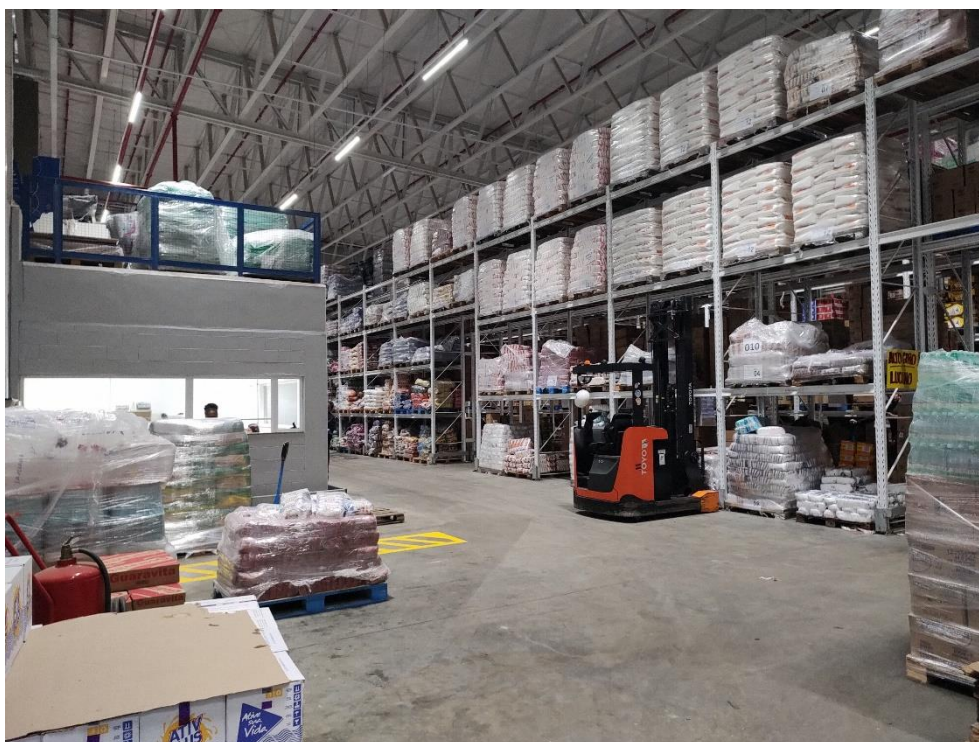


Vista Geral da Área de Carga e Descarga



Vista Geral da Área de Rede de Combate a Incêndio

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



Vista Geral da Área de Estoque

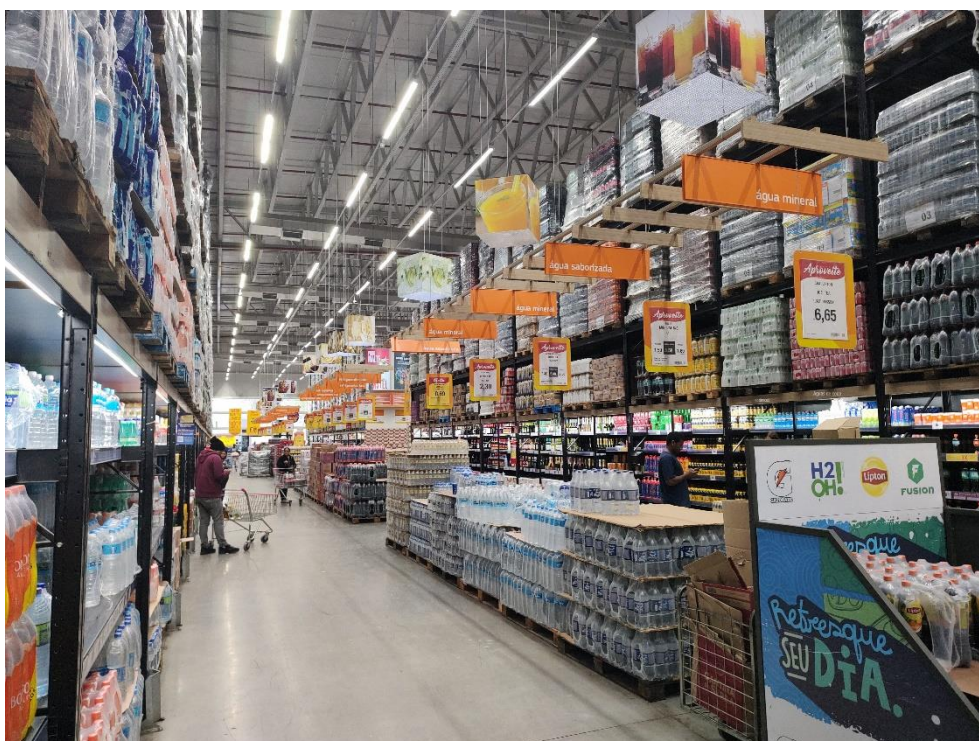


Vista Geral da Área Técnica

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

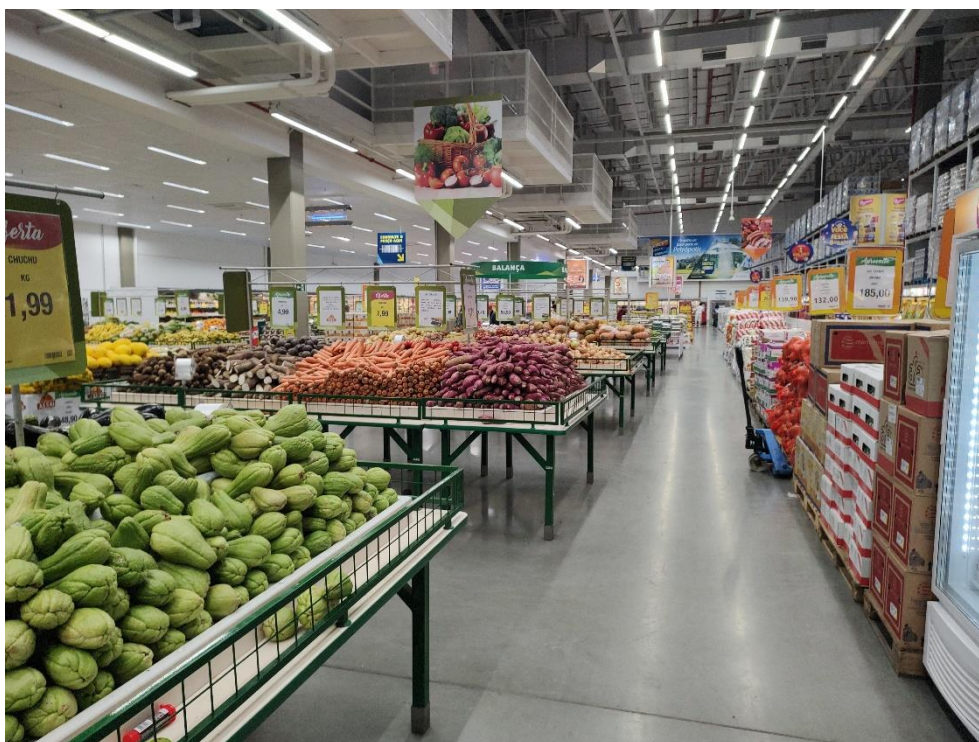


Vista Geral da Área externa

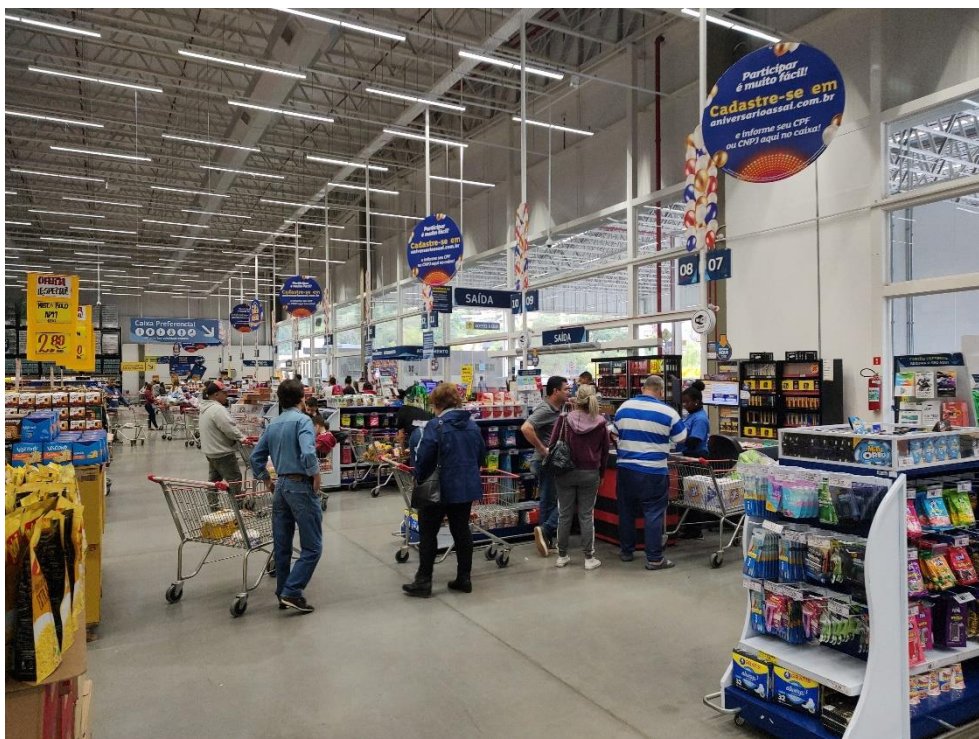


Vista Geral da Área de Loja

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



Vista Geral da Área de Loja



Vista Geral da Área de Loja

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



Vista Superior da Área de Lojas - Caixas

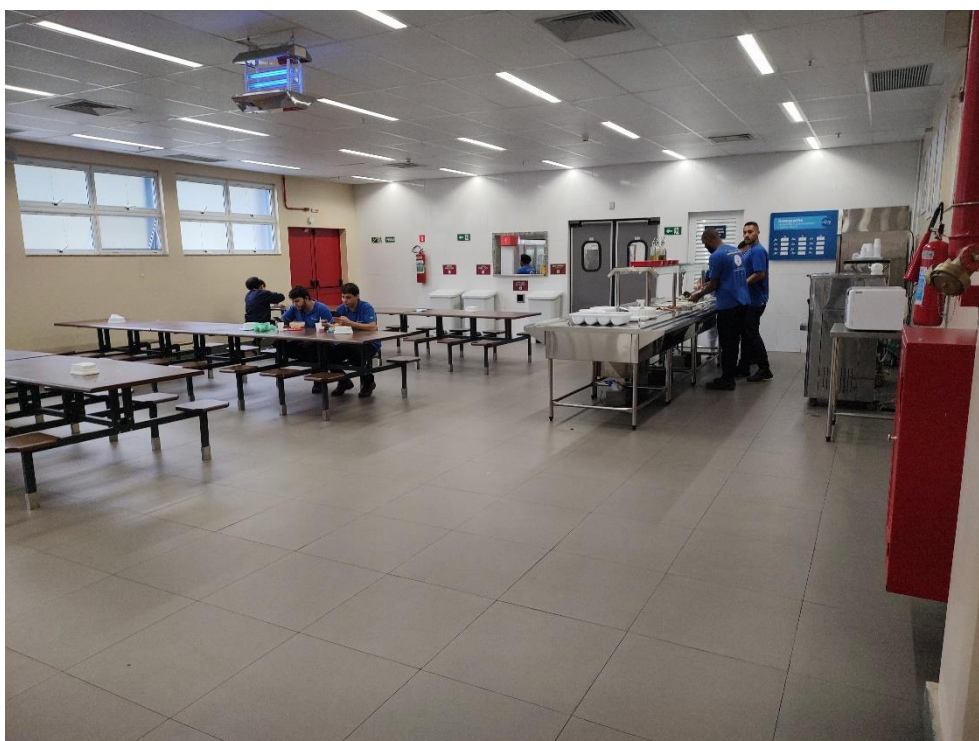


Sala de Treinamento

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



Área de Armários



Refeitório



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Anexo II

Fluxo de Caixa



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

O Fluxo de caixa foi suprimido atendendo a solicitação do cliente

Anexo III

Especificação da Avaliação

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Grau de Fundamentação – Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III	GRAU II		GRAU I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹⁾	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura	Sintética da conjuntura	X
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos

Grau de Precisão – Capitalização da Renda

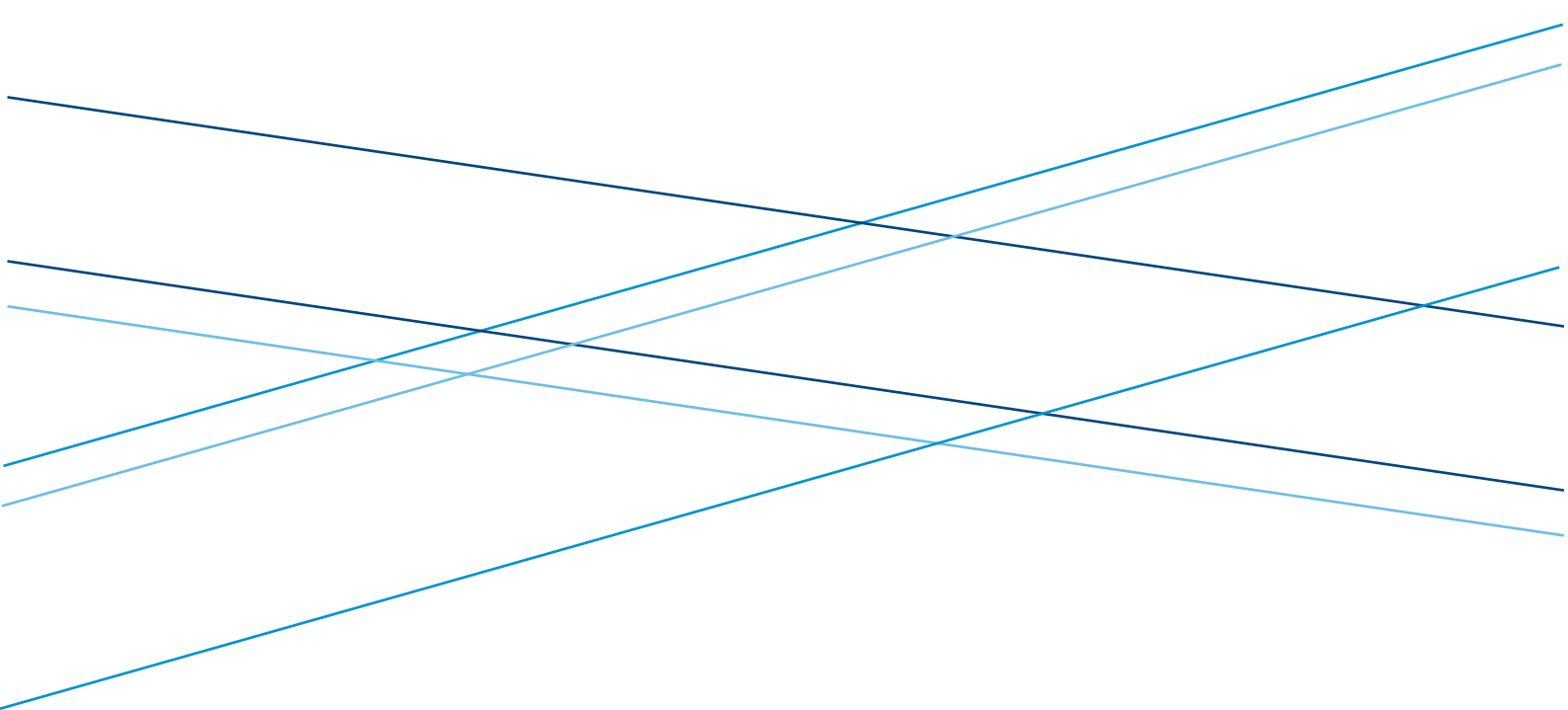
Não aplicável



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Anexo IV

Documentos





COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

A documentação utilizada nesta avaliação, bem como todos os demais documentos fornecidos pelo cliente, estão disponíveis para consulta caso seja necessário.



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Anexo V

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Anexo VI

Declaração

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Ref: Determinação de valor do imóvel localizado em Petrópolis/RJ

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors* – *RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fabio Sodeyama não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.