



Relatório de Valoração

**PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO - LOJAS
PERNAMBUCANAS**

5 Imóveis | 5 Municípios | 2 Estados – Brasil

P.VAL.KSN.1161/24_2

Elaborado exclusivamente para
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RIO BRAVO
RENDA VAREJO FII (RVBA11)

*Representado pela sua administradora
RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.*

08 de novembro de 2024

Sumário

Sumário de Valoração.....	2
Sumário Executivo.....	3
Tabela de Valores – Valor de Mercado em 31/10/2024.....	4
Bases de Valoração.....	5
Metodologia.....	6
Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade	9
Condições e Limitações.....	10
Disposições Finais.....	13
Condições de Mercado.....	14
O Mercado Imobiliário de Varejo.....	15
1.1. O Mercado Imobiliário de Varejo.....	16
1.2. O Mercado de Investimento Imobiliário.....	17
Relatórios de Valoração.....	24
Fichas dos Imóveis.....	25
2.1. Assis	26
2.2. Curitiba – Novo Mundo.....	34
2.3. Franca.....	42
2.4. Santa Fé do Sul.....	50
2.5. São Paulo - Fábrica.....	58

Sumário de Valoração

Sumário Executivo

Data do Relatório	08 de novembro de 2024;
Avaliadora	<p>A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ser uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. A CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e no mundo, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Curitiba, Recife, Salvador e Vitória.</p> <p>O Departamento de Valoração e Aconselhamento Geral analisa anualmente cerca de R\$ 160 bilhões em Valor de Mercado de imóveis – entre lojas de varejo, shopping centers, industriais, logísticos e escritórios – incluindo empreendimentos dos principais <i>players</i> do país.</p>
Destinatário(a)	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RIO BRAVO RENDA VAREJO FII (RBVA11) <i>Representado pela sua administradora RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.</i>
Objetivo	Determinação do valor de mercado do portfólio imobiliário;
Finalidade	Aquisição via FII;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.KSN.1161/24_2;
Objeto	Portfólio imobiliário composto por 5 (cinco) imóveis de uso comercial;
Localização	Lojas localizadas nos municípios de Assis, Curitiba, Franca, Santa Fé Do Sul e Fábrika;
Áreas Globais do Portfólio	Terreno: 6.797,75 m ² Construída: 10.678,33 m ² ;
Titulação	Conforme as informações disponibilizadas pela CONTRATANTE, constavam os imóveis registrados em certidões de matrícula em propriedade da BEST CENTER SLB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A. Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda dos imóveis ou influenciar o seu valor de mercado;
Condições de Valoração	Considerando os imóveis no estado em que se encontravam na data de valoração.
Data de Valoração Anterior	Não realizamos a avaliação destes imóveis anteriormente para este destinatário;
Data de Valoração	31 de outubro de 2024;
Opinião de Valor ¹	Valor de Mercado para 100% dos Imóveis: R\$ 72.800.000,00 (SETENTA E DOIS MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS).

Tabela de Valores – Valor de Mercado em 31/10/2024

#	IMÓVEL	MUNICÍPIO	UF	ÁREA DE TERRENO (M²)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	VALOR DE MERCADO PARA 100% DO IMÓVEL (R\$)
1	Assis	Assis	SP	1.301,35	2.266,77	R\$ 14.800.000
2	Curitiba	Curitiba	PR	1.962,99	2.032,70	R\$ 10.900.000
3	Franca	Franca	SP	1.743,91	4.359,67	R\$ 29.400.000
4	Santa Fé Do Sul	Santa Fé Do Sul	SP	792,00	1.019,67	R\$ 6.000.000
5	Fábrica	Fábrica	SP	997,50	999,52	R\$ 11.700.000
TOTAL				6.797,75	10.678,33	R\$ 72.800.000

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.”

Metodologia

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

Dependendo da natureza do imóvel, do objetivo e propósito da avaliação, assim como condições de mercado, a CBRE utilizou um ou mais métodos para a determinação de valor, apontados a seguir, que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente, sendo consideradas as características de cada imóvel (localização, porte, potencial construtivo etc.).

Estas evidências de mercado são então homogeneizadas através de ponderação de fatores de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Em alguns casos, para uma melhor equidade entre os elementos, consideram-se as respectivas áreas equivalentes.

Na falta de elementos comparáveis, adotam-se também os demais métodos para a definição do valor.

Método Evolutivo Por essa metodologia, consideramos qual seria o custo de reposição do imóvel (valor de terreno mais benfeitorias depreciadas), a partir do qual aplicamos um fator de comercialização que reflita as características do mercado quanto à oferta e demanda, para então estimar qual seria o valor de mercado do mesmo.

Método da Renda – Capitalização Direta Por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (*yield*) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado.

Esta análise de valor se baseia na capitalização da receita anual considerando uma taxa coerente com o mercado e que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos (ou mais, quando pertinente), considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

No caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do último ano, capitalizamos a receita do ano seguinte. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são 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 disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

O fluxo de caixa projetado foi modelado utilizando-se o software ARGUS Enterprise, versão 13.0. Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa, desconsideramos a inflação que possa vir a existir no período analisado, sendo projeções feitas em moeda forte a data base de valoração, os crescimentos reais e as taxas de desconto efetivas.

Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade

A teoria de finanças (CAPM, WACC etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis.

Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local. Para estimar as taxas de desconto de um empreendimento de renda, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso.

A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir - além das questões de mercado citadas anteriormente - os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

Método Involutivo

O método involutivo permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função de seu potencial de aproveitamento para desenvolvimento, baseadas nos parâmetros e restrições das legislações de planejamento urbano e nas características físicas do imóvel. Obviamente, também são consideradas as condições de mercado para a definição do melhor uso.

A partir daí, são feitas análises financeiras com projeções de fluxos de caixa descontados, tendo como premissas: valor geral de vendas (VGV), custos, despesas, investimentos e rentabilidade esperada.

Os resultados das análises financeiras permitem definir qual valor poderia ser pago pelo imóvel do ponto de vista do incorporador.

Análise dos Resultados

Quando aplicável, os resultados obtidos através dos diferentes métodos são então comparados e graficamente demonstrados para, então, se chegar à conclusão final de valor.

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o “RELATÓRIO”) foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“CBRE”) exclusivamente para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RIO BRAVO RENDA VAREJO FII (RVBA11) (“CLIENTE”), representado pela sua administradora RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA., de acordo com os termos da proposta P.VAL.RJK.1161/24_2 de 21 de outubro de 2024, 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.

Condições e Limitações

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no presente documento, os trabalhos realizados estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1. O trabalho realizado não buscou exaurir todos os aspectos referentes ao tema do presente relatório e, portanto, não abrangeu necessariamente todas as questões aplicáveis, seja sobre mercado, ambiente macroeconômico, potencial dos imóveis ou do empreendimento ou mesmo apontou possíveis erros nas informações subjacentes, casos de fraude ou atos ilegais, se houver;
2. As análises, opiniões, projeções, premissas, estimativas e declarações futuras constantes no presente relatório têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, dentro das condições de mercado e conjuntura econômica na data da realização do relatório, além de estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos dos empreendimentos. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos. Havendo modificações no cenário econômico ou mercadológica, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões do presente relatório;
3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares que aparecerem no relatório têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras e se referem 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 e projeções 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 em nosso relatório podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do empreendimento podem diferir substancialmente daquelas previstas no presente relatório;
4. Poderá haver diferenças entre os resultados projetados e os reais porque os eventos e circunstâncias frequentemente não ocorrem como o esperado e essas diferenças podem ser materiais. Por conta dessas incertezas, um potencial vendedor, comprador, investidor ou qualquer parte interessada não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de transação ou investimento, sendo que o presente relatório não deve ser considerado como uma recomendação de compra, venda ou investimento. Uma transação efetiva nem sempre reflete tais elementos, podendo incluir outros, e, conseqüentemente, não ocorre necessariamente aos valores estimados apontados no presente relatório;
5. No melhor conhecimento da CBRE, consideraremos que todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do relatório. A CBRE não se responsabiliza pela veracidade das informações que serviram de base para a elaboração das premissas adotadas, conforme listadas a seguir:
 - a. Passadas para nós pelo proprietário dos imóveis e/ou pelo destinatário do presente relatório;
 - b. Elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas;
 - c. Fornecidas por participantes do mercado (corretores, proprietários etc.);
6. O presente relatório foi devidamente revisado pelo destinatário para confirmar se os procedimentos realizados foram consistentes com os objetivos propostos ou quanto a possíveis divergências em relações às informações recebidas;
7. Não faz parte do escopo do nosso trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas citadas acima, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial interessado a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados. Recomendamos às partes relacionadas anteriormente que tomem todas as medidas necessárias para mitigar os riscos envolvidos, como no caso de uma transação de compra e venda,

investimento ou emissão de dívida relacionadas aos imóveis, inclusive prevendo mecanismos de defesa para as demais partes;

8. Ao realizar este trabalho, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade das partes relacionadas ao objeto do presente relatório ou qualquer negócio a ele vinculado, seja um estruturador de veículo de investimento, coordenador, construtora, administrador, auditor etc., em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme as projeções por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do presente relatório e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração desse relatório, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições aqui informadas;
9. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre os contratos ou serviços prestados por terceiros (gestão, administração etc.) relacionados ao objeto do relatório a ser produzido, sejam eles passados, presentes ou futuros, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, despesas, custos e investimentos utilizados nas análises de valor serão efetivamente realizados;
10. Não serão consideradas quaisquer despesas de venda, aquisição ou de tributação que possam surgir em caso de alienação dos objetos do presente relatório;
11. Não consideraremos qualquer saldo pendente de hipotecas, garantias, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com os objetos do trabalho, sejam em termos de principal ou dos juros relativos aos mesmos;
12. Não consideraremos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
13. Não serão considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos federal, estadual ou municipal. Será assumido que os objetos do presente documento cumprem os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
14. Não serão realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes atuais dos imóveis, se houver, sendo considerado que eles cumprem com suas obrigações financeiras, que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou que haja quaisquer descumprimentos contratuais ou das leis;
15. Todos os cálculos serão baseados na análise das qualificações físicas dos objetos em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor destes objetos;
16. Se algum dos dados ou hipóteses em que o presente relatório se basear for posteriormente considerado como incorreto, nossas conclusões de valores também podem e devem ser reconsideradas;
17. Foram consideradas as condições gerais dos objetos do presente relatório, sendo que todas as medidas citadas são aproximadas;
18. A CBRE não realizou medições *in loco*, tanto do terreno quanto das benfeitorias dos imóveis, se existentes;
19. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração do trabalho, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
20. 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 dos objetos em estudo;
 - b. Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, nem em posteriores alterações ou adições aos objetos em estudo;
 - c. Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares estão em perfeita ordem e livres de defeitos;
 - d. Os imóveis possuem 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. Os imóveis não são adversamente afetados 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, se houver, que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;
21. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação nos imóveis ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental. Assim, não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos ou de usos anteriores, nos imóveis ou quaisquer adjacentes, para poder determinar se os imóveis estão ou estiveram contaminados. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
- a. Os imóveis são livres de contaminação e não são adversamente afetados por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - b. Qualquer atividade realizada nos imóveis é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
22. As tendências e riscos a serem identificados no presente relatório não foram considerados restritivos, sendo que poderá haver considerações que não fomos capazes de identificar dentro do prazo para a realização do presente trabalho. Além disso, mudanças nas condições e regulamentos do respectivo mercado podem impactar os riscos identificados e criar outros após a apresentação do presente relatório;
23. Em geral, projeções apresentam graus significativos de subjetividade e incertezas, sendo as premissas baseadas em expectativas futuras, as quais podem ser confirmadas ou não, tendo em vista que os eventos projetados podem não ocorrer devido a uma série de fatores econômicos e operacionais exógenos. Dessa forma, não há garantias de que quaisquer premissas, estimativas, projeções, resultados ou conclusões apresentadas no presente relatório de avaliação serão efetivamente observadas e/ou verificadas, no todo ou em parte. Os números observados no futuro podem ser diferentes e as diferenças podem ser significativas. Essas possibilidades não são um viés ou defeito do processo de avaliação e são reconhecidas como parte de sua natureza. Portanto, a CBRE não é responsável e não pode ser responsabilizada por quaisquer diferenças entre os resultados da avaliação e os resultados observados a posteriori;
24. A CBRE não se pronuncia se as premissas consideradas nas projeções financeiras estão corretas ou em relação à probabilidade de os resultados futuros do empreendimento atingirem os valores projetados. Deve-se enfatizar que a realização real futura da projeção depende da validade contínua das suposições nas quais elas se baseiam. Qualquer conselho, opinião ou recomendação fornecida pela CBRE como parte do trabalho não deve constituir qualquer forma de garantia que a CBRE determinou ou previu eventos ou circunstâncias futuras;
25. Nosso relatório será de uso exclusivo do destinatário a quem se dirige e para a finalidade aqui definida, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros, seja à totalidade ou parte de seu conteúdo;
26. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do relatório de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento a ele relacionado;
27. 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 relatório de avaliação, efetuada por terceiros, ou mesmo representados por seus administrador e/ou gestores, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição de veículos financeiros, pelo coordenador líder destes e/ou pelos potenciais investidores.
28. A vistoria aos imóveis foi realizada durante os meses de julho e agosto de 2023.

Disposições Finais

Independência	<p>Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a CONTRATANTE não afeta a independência e a objetividade de nosso trabalho.</p> <p>Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos objetos de análise desta proposta e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução deste estudo estão condicionados a nossa opinião a ser expressa.</p>
Conflito de Interesses	<p>Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.</p>
Autorização de Uso do Relatório	<p>Apenas os listados abaixo podem fazer uso e se basear neste relatório exclusivamente para a finalidade neste estipulada e nenhuma responsabilidade será aceita para com qualquer outra parte pelo todo ou parte do conteúdo do relatório:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) Destinatário listado nesse relatório; e(ii) Outras partes que tenham previamente recebido consentimento escrito da CBRE para tal no formato de uma carta de autorização;
Publicação	<p>Fica o cliente (FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RIO BRAVO RENDA VAREJO FID) desde já autorizado a publicar este relatório na íntegra e disponibilizá-lo à CVM e ao mercado para atender aos requisitos da instrução CVM 472/08.</p>

Atenciosamente,



Responsável Técnico:

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

Para e em nome de: CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com

Condições de Mercado

1

O Mercado Imobiliário de Varejo

1.1. O Mercado Imobiliário de Varejo

1.1.1. Tipos de Lojas

Os imóveis ocupados por operações de varejo podem ser classificados da seguinte forma:

1.1.1.1 Lojas sob medida (big box)

Englobam construções para grandes varejistas, como hipermercados, supermercados, home centers, grandes lojas de departamento, concessionárias de automóveis e outras operações que necessitam de grandes áreas de venda ou exposição.

1.1.1.2 Lojas de rua

Trata-se de imóveis localizados no embasamento de edifícios comerciais ou imóveis de pequeno e médio porte, com ampla variação de ocupantes, que englobam desde lojas de departamento (locais, nacionais e internacionais), a lojas de especialidades. Seja na região central, em ruas de comércio especializado, ou pulverizado por toda a cidade, esta tipologia aproveita-se da proximidade com o consumidor e cresce ou diminui acompanhando a dinâmica da cidade.

Normalmente, as lojas de rua atendem a um público que se utiliza dos passeios e transportes públicos em contraposição ao automóvel, representando a maioria dos passantes, público-alvo das lojas de rua.

1.1.1.3 Galerias

Englobam galerias que podem ou não estar instaladas no embasamento de edifícios, com diversidade de ramos atuantes, normalmente ligados a comércio e serviços locais. Geralmente, estão localizados nas praças mais promocionais da cidade e em vias com grande fluxo de automóveis, permitindo fácil acesso.

1.1.1.4 Strip Malls

Podem ser definidos como centros de conveniência, sendo formados por uma fileira de lojas voltadas ao comércio varejista, com administração centralizada, com estacionamento normalmente localizado em frente às lojas, sem corredores cobertos que interligam as lojas.

Geralmente, são formados por espaços que podem ser configurados em linha reta, em forma de “L” ou de “U” e ABL em torno de 5.000 m² com operações de varejo e serviços, principalmente.

1.1.1.5 Centros de compras planejados

Esta categoria é composta principalmente pelos shoppings centers que oferecem a vantagem de reunir grande número variado de operações de varejo, serviços e lazer, em um mix planejado para o perfil do público-alvo.

1.2. O Mercado de Investimento Imobiliário

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

1.1.1. Investidores Nacionais

1.1.1.1 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 INVESTIDORES POR SEGMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Carrefour, Grupo Mateus e Assaí.
Escritórios:	BR Properties e São Carlos.
Logístico:	GLP, Prologis e Log Commercial Properties.
Shopping Centers:	Allos, Iguatemi, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe.
Híbridos:	SYN, Barzel, Partage, Savoy, Brookfield, VBI e HSI.

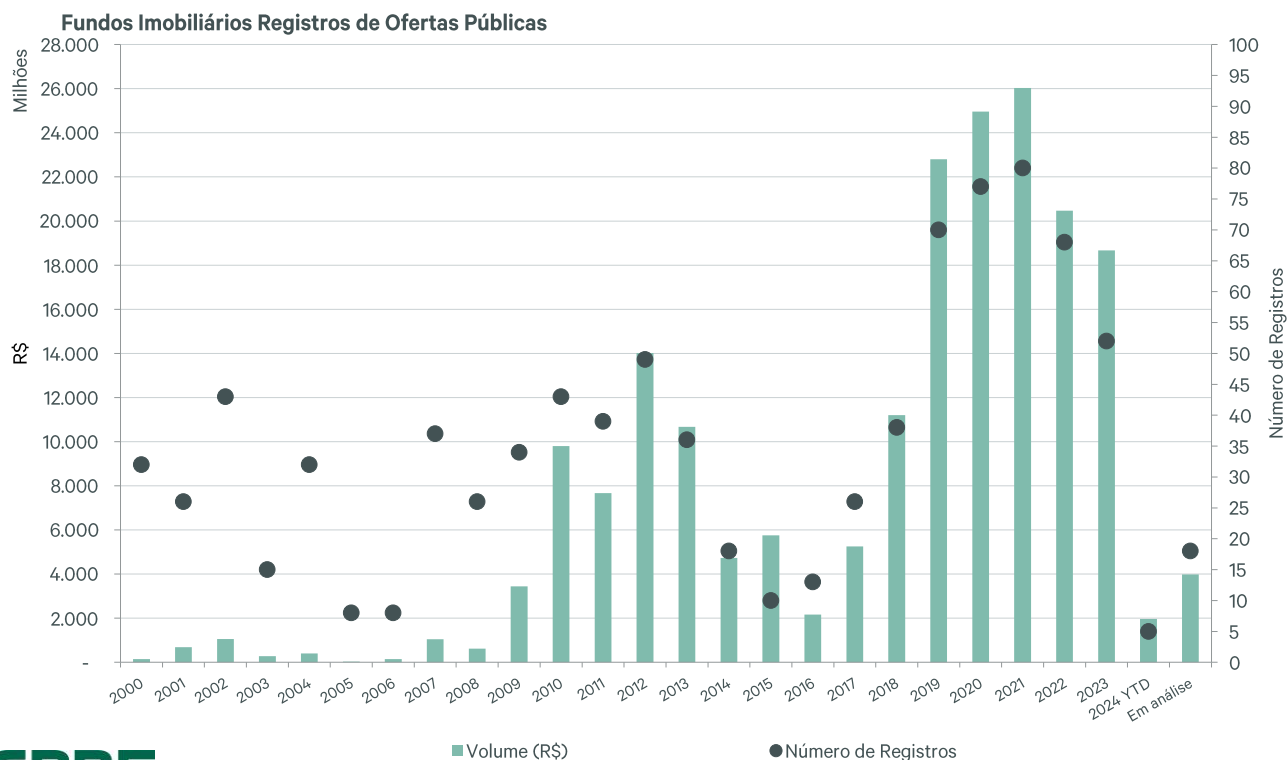
1.1.1.2 Fundos de Investimento Imobiliário

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 - 01/24

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 nos anos seguintes, de 2019 a 2021, os volumes de ofertas foram recordes, com 67 a 76 registros totalizando R\$ 21,4 bilhões a R\$ 24,6 bilhões. No ano de 2022 houve uma leve queda no número de registros para 67 registros que totalizaram R\$ 20,5 bilhões. Já em 2023 o número de registros foi de 52 registros que totalizaram R\$ 18,7 bilhões. Em 2024, até o momento foram registradas 5 ofertas que totalizam 2,0 Bilhões, além de existirem 14 ofertas em análise que totalizam cerca de R\$ 3,8 bilhões.

1.1.1.3 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 consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), permitiu maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket”

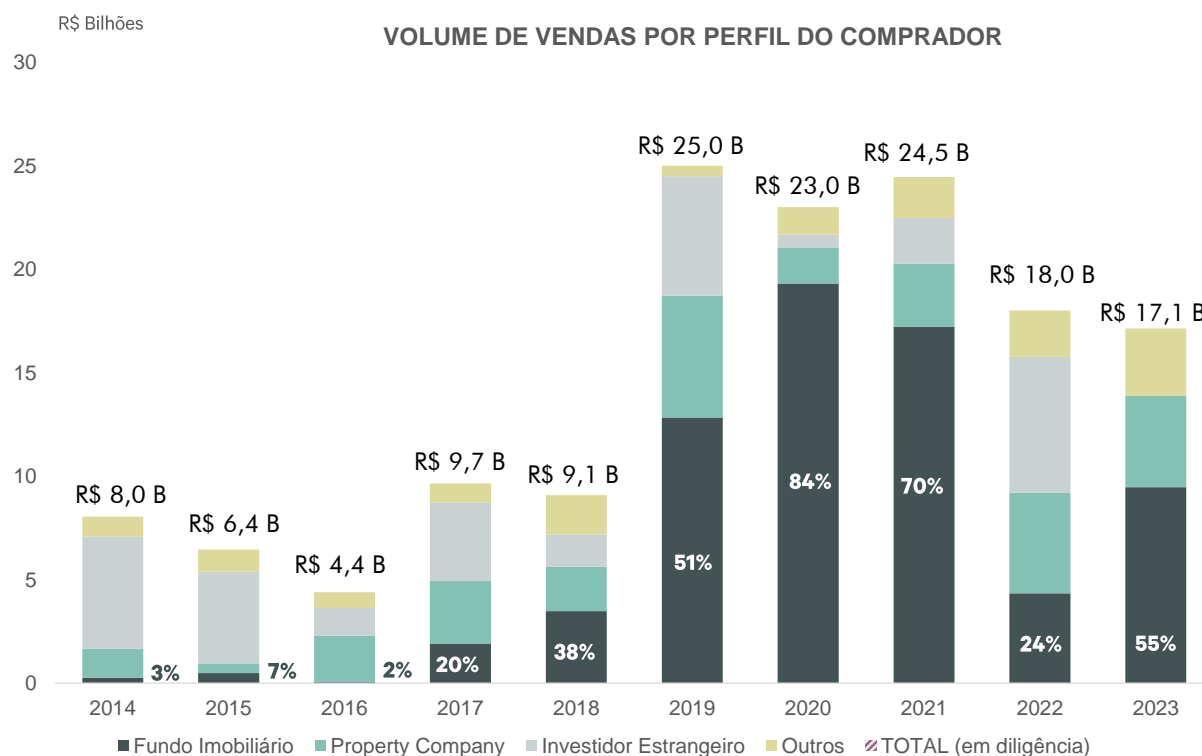
médio dos investidores. No entanto, com o aumento da taxa básica de juros (Selic), houve uma diminuição da demanda deste tipo de investidor que migrou para investimentos de renda fixa.

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.

1.1.2. Investidores Estrangeiros

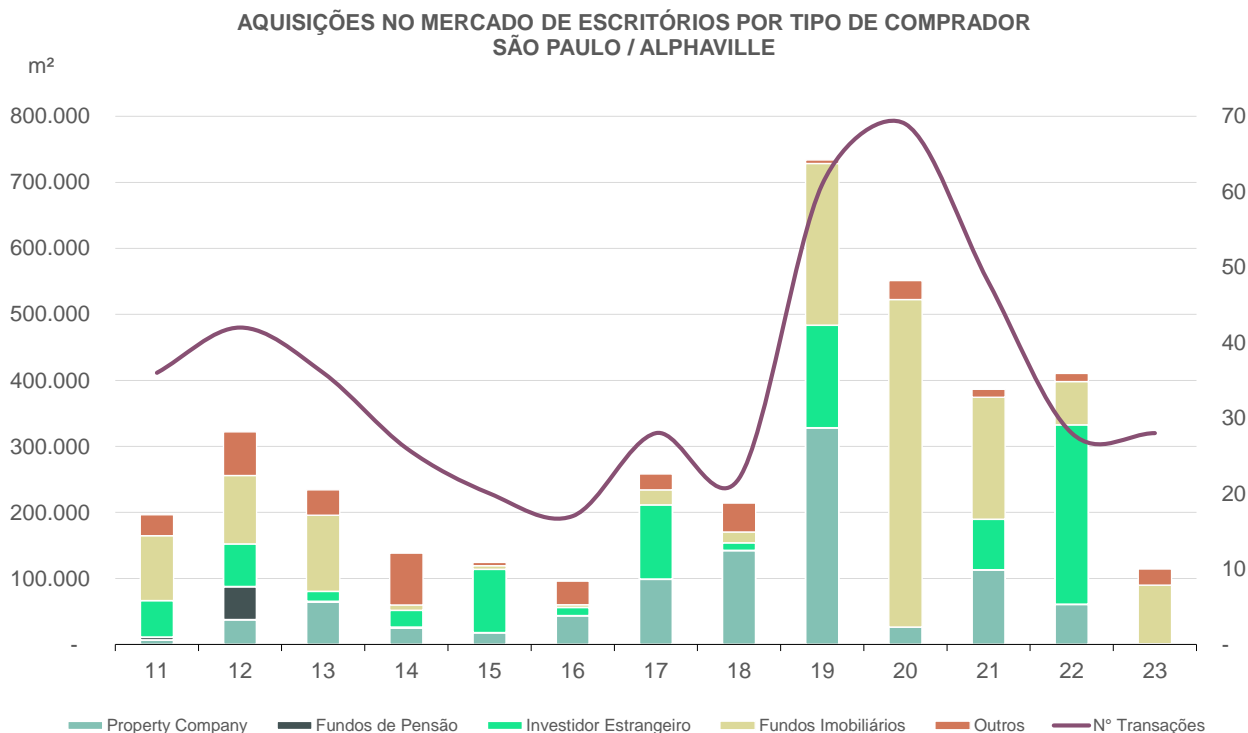
Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.



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

O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



CBRE

No período entre 2014 e 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 m² de escritórios em aquisições.

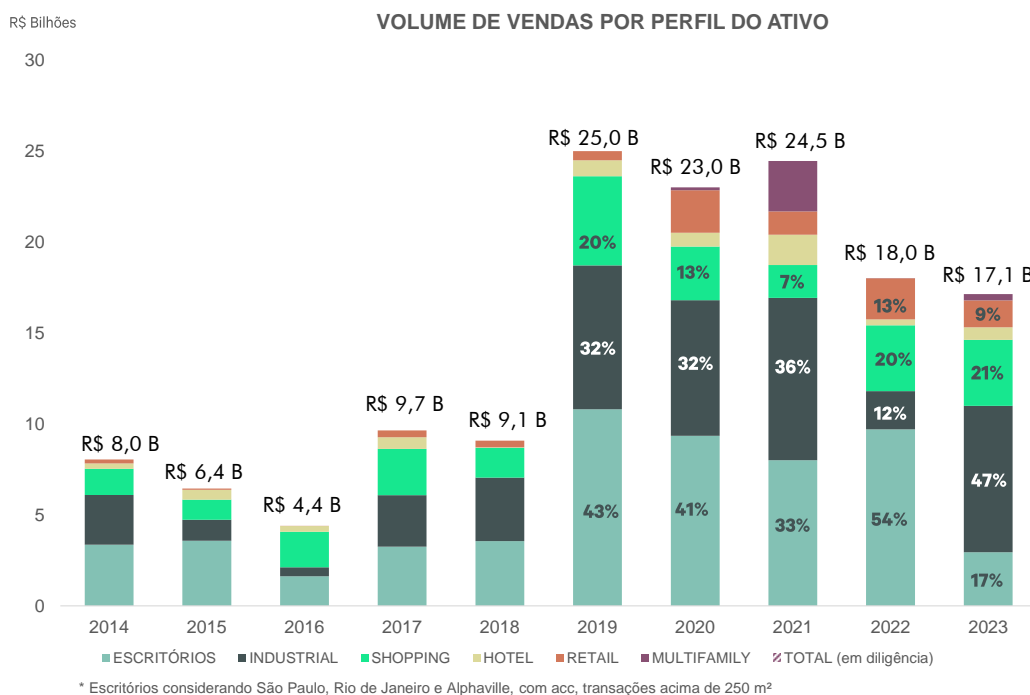
No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 750.000 m² transacionados. Em 2020 e 2021, houve uma redução no volume de transações, porém com grande destaque para os fundos imobiliários, que se tornaram os principais compradores de imóveis aproveitando um cenário de mínima histórica na taxa básica de juros.

A partir do novo ciclo de alta na taxa básica de juros, iniciado em março de 2021, houve uma mudança no perfil dos principais compradores do mercado imobiliário. Os fundos de investimento deram espaço aos investidores estrangeiros, porém é importante destacar que houve uma redução no número de transações, sendo que os volumes apresentados em 2022 e 2023 se concentram em algumas poucas transações, e, que tem os fundos imobiliários como principais compradores desde o ano passado.

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

1.1.2. Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

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



1.1.3. 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 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, seja aumentando para controlar a inflação ou diminuindo para estimular o consumo e/ou combater o desemprego.

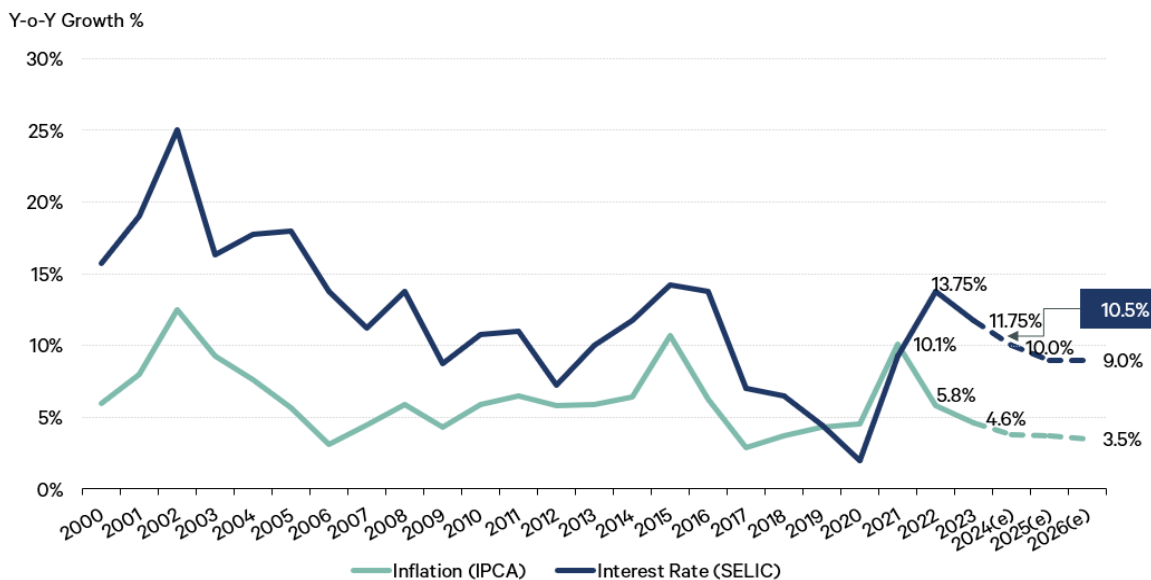
Com a declaração da Pandemia Global, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), o BCB manteve a tendência de redução da Selic, acompanhando os Bancos Centrais em diversos países do mundo, com o intuito de reduzir os possíveis impactos econômicos resultantes da Pandemia do COVID-19, atingindo o seu patamar mínimo histórico de 2,00% em Agosto de 2020.

A partir de março de 2021, o BCB iniciou um novo ciclo de elevação da Selic, alcançando o pico de 14,25% a.a. em 2022, e, após um longo período de manutenção, o BCB iniciou um ciclo de cortes alinhados ao controle inflacionário. Na data de valoração, a SELIC encontrava-se em 10,50% a.a.¹, com perspectivas de redução para patamar de 9,00% a longo prazo.

O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da Taxa Selic e do IPCA (inflação anual) nos últimos anos:

¹ 263ª Reunião Copom de 31 de julho de 2024.

Interest Rate (Selic) vs. Inflation (IPCA Index)



Fonte: Banco Central do Brasil - BACEN e CBRE. Editado pela CBRE.

Como referência, o gráfico e a tabela a seguir apresentam os cap rates das transações e faixas de *initial yields* por tipo de escritório, respectivamente:

TIPO DE IMÓVEL	INITIAL YIELD
Varejo “Prime”	6,5% - 9,0%
Varejo	9,0% - 12,0%

Fonte: CBRE Brasil - Consulta aos players do mercado, fatos relevantes e informações públicas.

Entre as principais transações de varejo registradas nos últimos 12 meses, destacamos as principais na tabela a seguir:

Transações de Varejo

IMÓVEL	MUNICÍPIO	UF	DATA	ÁREA LOCÁVEL (M²)	VALOR DA TRANSAÇÃO (R\$)	(R\$/M²)	CAP RATE DA TRANSAÇÃO (A.A.)
Leroy Merlin BTS	Jundiaí	SP	4T23	13.019	84.738.383	6.509	N/I
Mateus Supermercados S&LB e BTS	Diversos	PE/PB	4T23	59.746	234.777.461	3.930	8,63%
Rua Marechal Deodoro, 2785	São Bernardo do Campo	SP	3T23	24.511	94.000.000	3.835	6,91%
Casas Pernambucanas	São Paulo	SP	1T24	2.336	17.300.000	7.406	7,10%
Loja no Shopping Uberaba	Uberaba	SP	2T24	6.464	41.000.000	6.343	9,00%

Avenida Rangel Pestana, nº 2.128 e 2.132	São Paulo	SP	2T24	4.014	16.303.065	4.062	N/I
R. Conde Bonfim, 369-A	Rio de Janeiro	RJ	2T24	1.292	16.625.000	12.868	N/I
Estrada de Itapecerica, 3.429	São Paulo	SP	2T24	1.448	11.600.000	8.011	N/I
Casas Pernambucanas	Diversos	SP/MS/PR/MG/SC	2T24	47.703	223.000.000	4.675	8,92%
Casas Pernambucanas	Cambuci	SP	3T24	670	8.000.000	11.947	6,50%
Agência Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	3T24	1.292	17.500.000	13.545	9,50%
Agência Brás	São Paulo	SP	3T24	4.014	15.500.000	3.861	10,00%
Casas Pernambucanas	Andradina	SP	3T24	1.491	9.000.000	6.037	7,70%
Coco Bambu - Haddock Lobo	São Paulo	SP	3T24	1.365	30.200.000	22.125	2,50%
BTS - Mateus Supermercados	Diversos	PA/MA/CE	3T24	29.777	122.855.626	4.126	8,60%
Casas Pernambucanas	Campo Mourão	PR	3T24	1.132	6.922.500	6.115	5,31%
Lojas Americanas	Nilópolis	RJ	3T24	3.420	16.500.000	4.825	N/I
Casas Pernambucanas - Diversos	Assis, Curitiba, Franca, Santa Fé do Sul e São Paulo - Ipiranga	SP/PR	4T24	10.473	68.500.000	6.541	8,00%
BTS - OBRAMAX	São Gonçalo	RJ	4T24	18.658	106.000.000	5.681	8,50%
Atacadão S.A. - 15 Lojas	Diversos	Diversos	4T24	264.000	725.047.555	2.746	8,00%
Casas Pernambucanas - 2 lojas	Matão e Fernandópolis	SP	4T24	2.607	17.000.000	6.521	7,30%

Observam-se transações de imóveis com ampla heterogeneidade quanto ao porte, especificações técnicas, ocupação e localização, refletindo em uma ampla faixa de valores e cap rates praticados, variando conforme o tipo de comprador e a relação risco-retorno de cada operação.

Com relação a transações de lojas tipo pernambucanas, observou-se 7 transações no período com caps variando de 5,31% a 8,92%, dependendo principalmente da localização das lojas, a venda pontual ou em conjunto e também do tipo de comprador, já que compradores pessoas físicas tendem a praticar caps mais altos que investidores.

Relatórios de Valoração

2

Fichas dos Imóveis

2.1. Assis



Localização

Endereço Principal:	Av. Rui Barbosa, 205	Bairro:	Centro
Município:	Assis	Estado:	São Paulo

Ocupação Circunvizinha

Densidade de Ocupação:	Alta	Usos Predominantes:	Uso misto
Tipologia Predominante:	Horizontal/Vertical	Padrão Construtivo:	Médio Comercial

Ocupações de Destaque no Entorno do Imóvel

Comércios e Serviços:	Sim	Escola / Universidade:	Sim
Hospital / Posto de Saúde:	Sim	Parque Público:	Não

Melhoramentos Urbanos

Abastecimento de Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Água Pluvial:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Telefonia:	Sim
Coleta de Lixo:	Sim	Entrega Postal:	Sim

Tipo do Imóvel e Ocupação Atual

Tipologia Loja Comercial

Ocupação Atual - Out/24

Locatário	Área (m²)	Data de Início	Data de Término	Aluguel Mínimo Vigente (R\$)	% de Vendas	Índice
Pernambucanas	2.266,77	**	**	**	**	**
Total	2.266,77					

*Trata-se de um contrato atípico sem revisionais em que a multa rescisória consiste no valor do aluguel mínimo vigente na época da rescisão vezes o número de meses remanescentes ao prazo inicial acordado.

**Informação Confidencial

Descrição do Terreno

Área Total (m²):	1.301,35	Situação:	Esquina
Testada Principal (m):	-	Formato:	Irregular
Topografia:	Plana	Superfície:	Seca

Descrição das Construções

Área Construída:	2.266,77 m²
Andares:	2 (Térreo + Mezanino)
Estacionamentos:	N/I
Idade Aparente:	15 anos
Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando reparos simples
Padrão de Acabamento	Médio

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical:	Escadas de acesso ao mezanino.
Sistema de Ar-Condicionado:	ACC
Piso Elevado:	Não
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Rede de Hidrantes, Rede de Sprinklers
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	N/I

Sistema de Comunicações:

CFTV

Sistema de Segurança Predial:

Lojas com entrada direta dos clientes.

Acabamentos

Local	Piso	Paredes	Teto
Salão no Térreo	Cerâmica	Massa corrida e painéis de alumínio com vidro temperado fume, pintura acrílica	Laje pintada
Mezanino	Cerâmica	Massa corrida e pintura acrílica	Placas de gesso acartonadas
Banheiros	Mármore	Barra de azulejos, massa corrida e pintura acrílica	Placas de gesso acartonadas

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 nenhum.

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.

Parâmetros Urbanísticos e de Preservação Ambiental

Por se tratar de um imóvel já construído e em funcionamento, com contrato atípico de locação de longo prazo, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Titulação**Matrículas:** 79.048**Cartório:** Oficial de Registro de Imóveis – Assis - SP**Data de Emissão:** 29/09/2023**Proprietário:** BEST CENTER SLB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, transmitiu por alienação fiduciária em garantia ao ITAÚ UNIBANCO S/A.

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.

Dispêndios

Recebemos cópia da notificação de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2023, onde consta como proprietário a AL TSA PROPERTY GESTAO DE ATIVOS S.A, e as seguintes informações:

Inscrição	Valor Venal (R\$)	Imposto a pagar (R\$)
4.016.001	N/I	30.871,30

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 e/ou locação.

Considerações de Valor

Fatores Chave de Valoração:

- O imóvel localiza-se em uma esquina em via comercial com alto fluxo de pedestres no centro da cidade;
- Imóvel apresenta bom padrão construtivo, e especificações técnicas competitivas ao mercado de sua zona de influência, porém relativamente defasadas às construções mais atuais;
- O imóvel apresenta 100% de ocupação monouitária com contrato atípico de longo prazo com valores de locação acima do praticado no mercado;

Valor de Venda para Investimento – Base Método da Renda

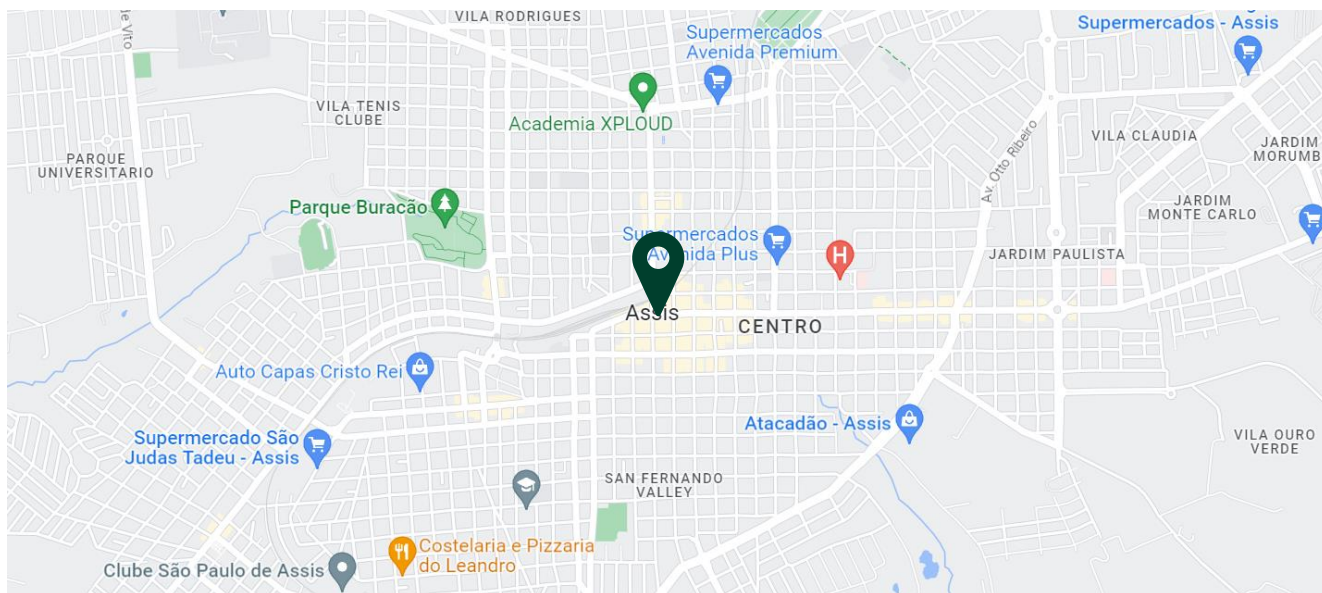
	Taxa de Desconto (a.a.)		Cap. (a.a.)	Resultados (R\$)	
	Min.	Máx.		Min.	Máx.
Fluxo de Caixa Descontado	7,00%	8,00%	7,00%	14.300.000	15.400.000
Conclusão de Valor				14.300.000	15.400.000

¹ A memória de cálculo com o fluxo de caixa projetado está anexada ao Apêndice C.

Valoração - Data base: 31 de outubro de 2024

Valor de Mercado para 100% do Imóvel: R\$ 14.800.000 (Quatorze Milhões e Oitocentos Mil Reais)

Apêndice A | Localização e Situação



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO – FONTE: GOOGLE MAPS



PLANTA DE SITUAÇÃO – FONTE: GOOGLE EARTH

Apêndice B | Fotografias



VIA DE ACESSO AO IMÓVEL



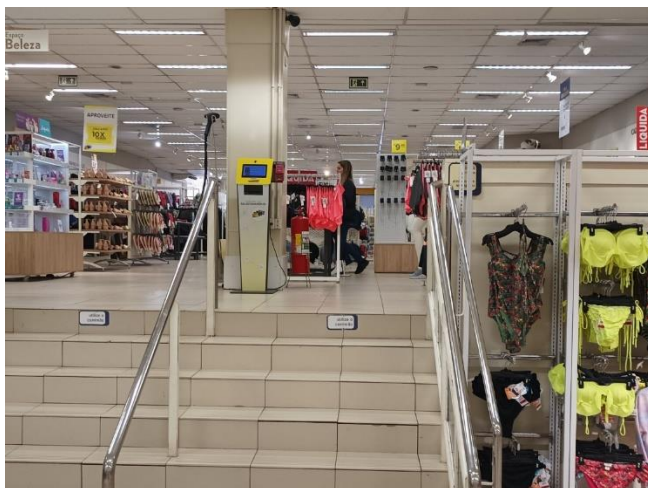
FACHADA



VISTA INTERNA – TÉRREO



VISTA INTERNA – TÉRREO



VISTA INTERNA – MEZANINO



VISTA INTERNA – MEZANINO



SALA DE TREINAMENTO – PAVIMENTO SUPERIOR



VESTIÁRIO – PAVIMENTO SUPERIOR



COPA – PAVIMENTO SUPERIOR

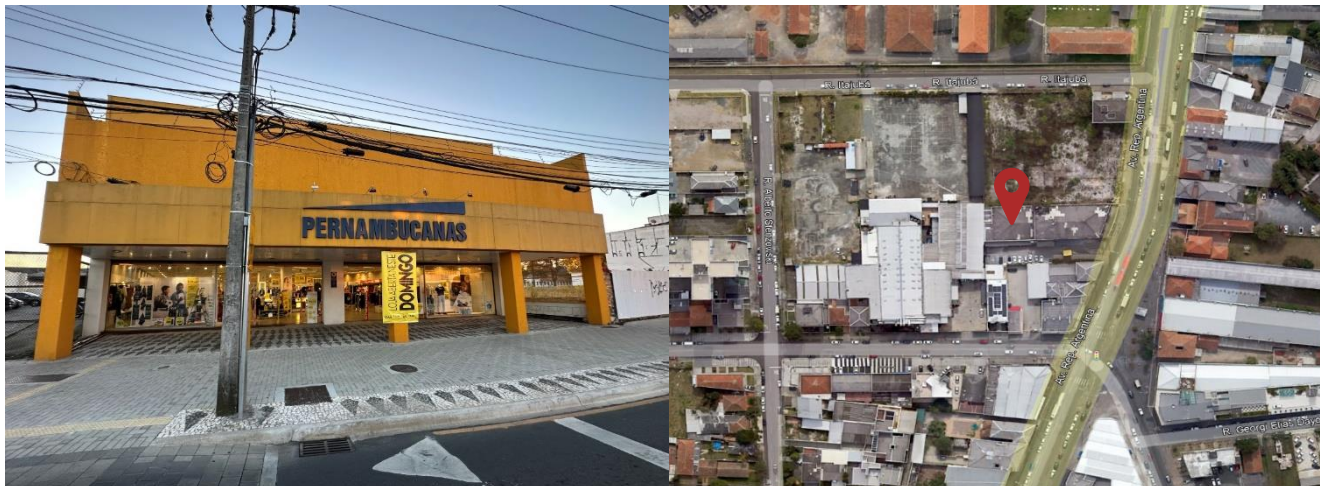


DEPÓSITO – PAVIMENTO SUPERIOR

Apêndice C | Fluxo de Caixa Projetado

*** O fluxo projetado contempla informações dos contratos vigentes. Tais informações foram suprimidas deste relatório, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.*

2.2. Curitiba – Novo Mundo



Localização

Endereço Principal:	Av. República Argentina, 4034	Bairro:	Novo Mundo
Município:	Curitiba	Estado:	Paraná

Ocupação Circunvizinha

Densidade de Ocupação:	Alta	Usos Predominantes:	Uso misto
Tipologia Predominante:	Vertical	Padrão Construtivo:	Médio

Ocupações de Destaque no Entorno do Imóvel

Comércios e Serviços:	Sim	Escola / Universidade:	Sim
Hospital / Posto de Saúde:	Sim	Parque Público:	Sim

Melhoramentos Urbanos

Abastecimento de Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Água Pluvial:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Telefonia:	Sim
Coleta de Lixo:	Sim	Entrega Postal:	Sim

Tipo do Imóvel e Ocupação Atual

Tipologia Loja Comercial

Ocupação Atual - Out/24

Locatário	Área (m ²)	Data de Início	Data de Término	Aluguel Mínimo Vigente (R\$)	% de Vendas	Índice
Pernambucanas	2.032,70	**	**	**	**	**
Total	2.032,70					

*Trata-se de um contrato atípico sem revisionais em que a multa rescisória consiste no valor do aluguel mínimo vigente na época da rescisão vezes o número de meses remanescentes ao prazo inicial acordado.

**Informação Confidencial

Descrição do Terreno

Área Total (m²):	1.962,99	Situação:	Meio de quadra
Testada Principal (m):	13,00	Formato:	Irregular
Topografia:	Plana	Superfície:	Seca

Descrição das Construções

Área Locável:	2.032,70
Andares:	1 (Térreo + 1º pavimento)
Estacionamentos:	Não
Idade Aparente:	15 anos
Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando reparos simples
Padrão de Acabamento	Médio Superior

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical:	Escadas de acesso ao 1º andar e elevador
Sistema de Ar-Condicionado:	Split
Piso Elevado:	S/I
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Rede de Hidrantes, extintores e sistema de alarme
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	N/I

Sistema de Comunicações: N/I

Sistema de Segurança Predial: Lojas com entrada direta dos clientes.

Acabamentos

Local	Piso	Paredes	Teto
Salão no Térreo	Porcelanato	Massa corrida e pintura acrílica	Placas de gesso acartonadas
BWC	Cerâmica	Azulejo até o teto	Laje
1º andar	Porcelanato	Placas de gesso acartonadas	Placas de gesso acartonadas

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 nenhum.

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.

Parâmetros Urbanísticos e de Preservação Ambiental

Por se tratar de um imóvel já construído e em funcionamento, com contrato atípico de locação de longo prazo, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Titulação

Matrículas: 83.153

Cartório: REGISTRO DE IMÓVEIS 5ª CIRCUNSCRIÇÃO

Data de Emissão: 14/7/2023

Proprietário: BEST CENTER SLB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, transmitiu por alienação fiduciária em garantia ao ITAÚ UNIBANCO S/A.

Matrículas: 90.018

Cartório: REGISTRO DE IMÓVEIS 5ª CIRCUNSCRIÇÃO

Data de Emissão: 09/02/2023

Proprietário: BEST CENTER SLB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

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.

Dispêndios

Recebemos cópia da notificação de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2023, onde consta como proprietário a ALTSA PROPERTY GESTAO DE ATIVOS S.A, e as seguintes informações:

Inscrição	Valor Venal (R\$)	Imposto a pagar (R\$)
41.0.0109.0268.00-2	3.553.452,16	45.590,70
41.0.0109.0278.00-3	N/I	N/I

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 e/ou locação.

Considerações de Valor

Fatores Chave de Valoração:

- Imóvel localizado em via comercial com alto fluxo de pedestres e veículos em região não prime da cidade;
- Imóvel apresenta bom padrão construtivo, e especificações técnicas competitivas ao mercado de sua zona de influência, porém relativamente defasadas às construções mais atuais;
- O imóvel apresenta 100% de ocupação monousuária com contrato atípico de longo prazo com valores de locação acima do praticado no mercado;

Valor de Venda para Investimento – Base Método da Renda

	Taxa de Desconto (a.a.)		Cap. (a.a.)	Resultados (R\$)	
	Min.	Máx.		Min.	Máx.
Fluxo de Caixa Descontado	7,00%	8,00%	7,00%	10.500.000	11.300.000
Conclusão de Valor				10.500.000	11.300.000

¹ A memória de cálculo com o fluxo de caixa projetado está anexada ao Apêndice C.

Valoração - Data base: 31 de outubro de 2024

Valor de Mercado para 100% do Imóvel: **R\$ 10.900.000** (Dez Milhões e Novecentos Mil Reais)

Apêndice B | Fotografias



VIA DE ACESSO AO IMÓVEL



FACHADA



VISTA INTERNA – TÉRREO



VISTA INTERNA – TÉRREO



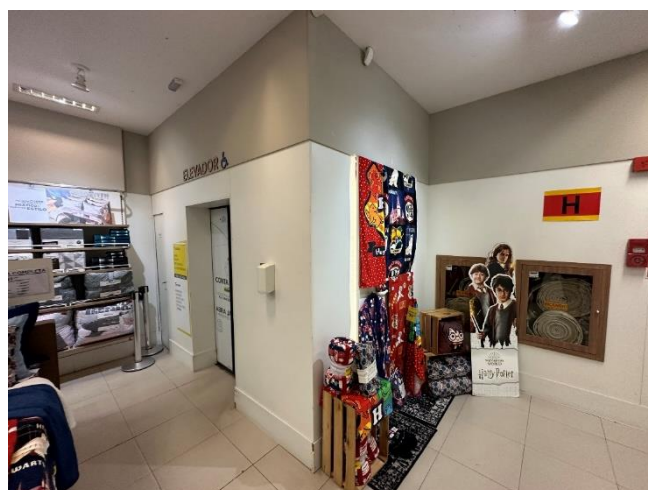
REFEITÓRIO – TÉRREO



ARQUIVO MORTO – TÉRREO



VISTA INTERNA – PAVIMENTO SUPERIOR



VISTA INTERNA – PAVIMENTO SUPERIOR



DEPÓSITO – PAVIMENTO SUPERIOR



SALA DE TREINAMENTO – PAVIMENTO SUPERIOR

Apêndice C | Fluxo de Caixa Projetado

*** O fluxo projetado contempla informações dos contratos vigentes. Tais informações foram suprimidas deste relatório, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.*

2.3. Franca



Localização

Endereço Principal:	Rua Major Claudiano, 1800	Bairro:	Centro
Município:	Franca	Estado:	São Paulo

Ocupação Circunvizinha

Densidade de Ocupação:	Alta	Usos Predominantes:	Uso misto
Tipologia Predominante:	Horizontal/Vertical	Padrão Construtivo:	Médio

Ocupações de Destaque no Entorno do Imóvel

Comércios e Serviços:	Sim	Escola / Universidade:	Sim
Hospital / Posto de Saúde:	Sim	Parque Público:	Não

Melhoramentos Urbanos

Abastecimento de Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Água Pluvial:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Telefonia:	Sim
Coleta de Lixo:	Sim	Entrega Postal:	Sim

Tipo do Imóvel e Ocupação Atual**Tipologia** Loja Comercial**Ocupação Atual – Out/24**

Locatário	Área (m²)	Data de Início	Data de Término	Aluguel Mínimo Vigente (R\$)	% de Vendas	Índice
Pernambucanas	4.359,67	**	**	**	**	**
Total	4.359,67					

*Trata-se de um contrato atípico sem revisionais em que a multa rescisória consiste no valor do aluguel mínimo vigente na época da rescisão vezes o número de meses remanescentes ao prazo inicial acordado.

**Informação Confidencial

Descrição do Terreno

Área Total (m²):	1.743,91	Situação:	Esquina
Testada Principal (m):	-	Formato:	Irregular
Topografia:	Plana	Superfície:	Seca

Descrição das Construções

Área Locável:	4.359,67 m²
Andares:	3 (Subsolo+ Térreo + Mezanino)
Estacionamentos:	Subsolo
Idade Aparente:	15 anos
Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando reparos simples
Padrão de Acabamento	Médio Superior

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical:	Escadas de acesso ao mezanino.
Sistema de Ar-Condicionado:	Split
Piso Elevado:	Não
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Rede de Hidrantes, Rede de Sprinklers

Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:

N/I

Sistema de Comunicações:

CFTV

Sistema de Segurança Predial:

Lojas com entrada direta dos clientes.

Acabamentos

Local	Piso	Paredes	Teto
Salão no Térreo	Cerâmico	Massa corrida e painéis de alumínio com vidro temperado fumê, pintura acrílica	Placas de gesso acartonadas
Mezanino	Cerâmico	Massa corrida e pintura acrílica	Placas de gesso acartonadas
Banheiros	Cerâmico	Barra de azulejos, massa corrida e pintura acrílica	Placas de gesso acartonadas

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 nenhum.

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.

Parâmetros Urbanísticos e de Preservação Ambiental

Por se tratar de um imóvel já construído e em funcionamento, com contrato atípico de locação de longo prazo, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Titulação**Matrículas:**

119.053

Cartório:

1º Registro de Imóveis de Franca – Livro nº 2 – Registro Geral

Data de Emissão:

25/4/2023

Proprietário:

BEST CENTER SLB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula para a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

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.

Dispêndios

Recebemos cópia da notificação de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2023, onde consta como proprietário a ALTSA PROPERTY GESTAO DE ATIVOS S.A, e as seguintes informações:

Inscrição	Valor Venal (R\$)	Imposto a pagar (R\$)
01.2.11.03.002.16.01	2.580.443,17	42.064,80

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 e/ou locação.

Considerações de Valor

Fatores Chave de Valoração:

- Imóvel localizado em via comercial com alto fluxo de pedestres e veículos no centro da cidade;
- Imóvel apresenta bom padrão construtivo, e especificações técnicas competitivas ao mercado de sua zona de influência, porém relativamente defasadas às construções mais atuais;
- O imóvel apresenta 100% de ocupação monousuária com contrato atípico de longo prazo com valores de locação acima do praticado no mercado;

Valor de Venda para Investimento – Base Método da Renda

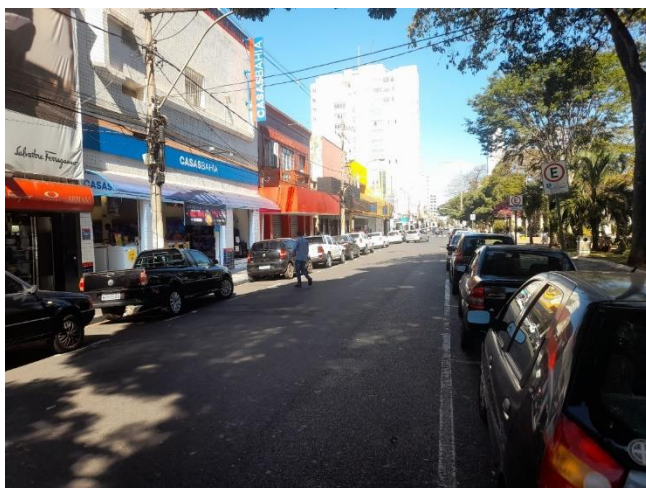
	Taxa de Desconto (a.a.)		Cap. (a.a.)	Resultados (R\$)	
	Min.	Máx.		Min.	Máx.
Fluxo de Caixa Descontado	7,50%	8,50%	7,50%	28.500.000	30.500.000
Conclusão de Valor				28.500.000	30.500.000

¹ A memória de cálculo com o fluxo de caixa projetado está anexada ao Apêndice C.

Valoração - Data base: 31 de outubro de 2024

Valor de Mercado para 100% do Imóvel: R\$ 29.400.000 (Vinte e Nove Milhões e Quatrocentos Mil Reais)

Apêndice B | Fotografias



VIA DE ACESSO AO IMÓVEL



FACHADA



VISTA INTERNA – TÉRREO



VISTA INTERNA – TÉRREO



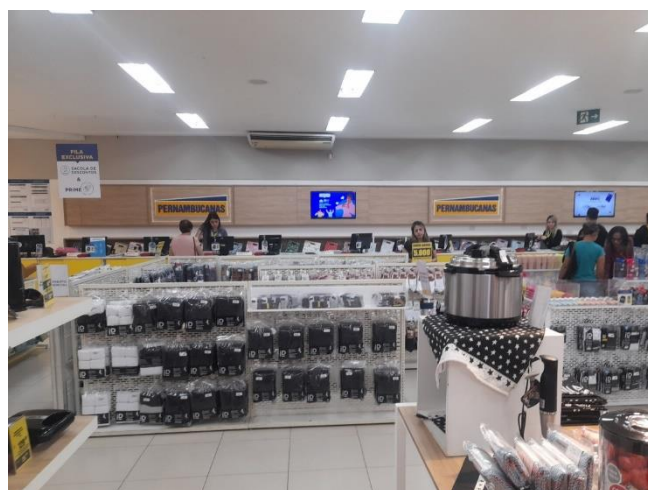
VISTA INTERNA – TÉRREO



SALA DE TREINAMENTO – MEZANINO



VISTA INTERNA – MEZANINO



VISTA INTERNA – MEZANINO



DEPÓSITO – SUBSOLO

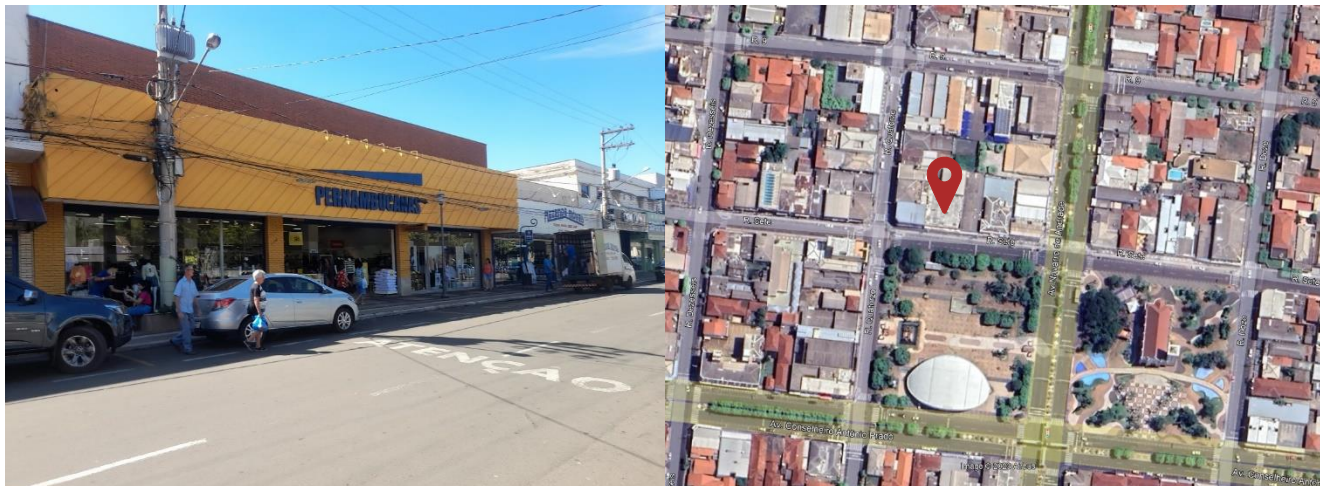


ESTACIONAMENTO – SUBSOLO

Apêndice C | Fluxo de Caixa Projetado

*** O fluxo projetado contempla informações dos contratos vigentes. Tais informações foram suprimidas deste relatório, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.*

2.4. Santa Fé do Sul



Localização

Endereço Principal:	Rua Sete, 825	Bairro:	Centro
Município:	Santa Fé do Sul	Estado:	São Paulo

Ocupação Circunvizinha

Densidade de Ocupação:	Alta	Usos Predominantes:	Comercial
Tipologia Predominante:	Horizontal	Padrão Construtivo:	Médio

Ocupações de Destaque no Entorno do Imóvel

Comércios e Serviços:	Sim	Escola / Universidade:	Não
Hospital / Posto de Saúde:	Sim	Parque Público:	Não

Melhoramentos Urbanos

Abastecimento de Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Água Pluvial:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Telefonia:	Sim
Coleta de Lixo:	Sim	Entrega Postal:	Sim

Tipo do Imóvel e Ocupação Atual

Tipologia Loja Comercial

Ocupação Atual - Out/24

Locatário	Área (m²)	Data de Início	Data de Término	Aluguel Mínimo Vigente (R\$)	% de Vendas	Índice
Pernambucanas	1.019,67	**	**	**	**	**
Total	1.019,67					

*Trata-se de um contrato atípico sem revisionais em que a multa rescisória consiste no valor do aluguel mínimo vigente na época da rescisão vezes o número de meses remanescentes ao prazo inicial acordado.

**Informação Confidencial

Descrição do Terreno

Área Total (m²):	792,00 m2	Situação:	Miolo de quadra
Testada Principal (m):	22,00	Formato:	Regular
Topografia:	Plana	Superfície:	Seca

Descrição das Construções

Área Locável:	1.019,67 m²
Andares:	2 (Térreo +Superior)
Estacionamentos:	Não tem
Idade Aparente:	15 anos
Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando reparos simples
Padrão de Acabamento	Médio Superior

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical:	Escadas de concreto armado.
Sistema de Ar-Condicionado:	Split
Piso Elevado:	Não
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Rede de Hidrantes, Rede de Sprinklers

Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:

N/I

Sistema de Comunicações:

CFTV

Sistema de Segurança Predial:

Lojas com entrada direta dos clientes.

Acabamentos

Local	Piso	Paredes	Teto
Salão no Térreo	Cerâmico	Massa corrida e pintura acrílica	Placas de gesso acartonadas
Sobreloja	Cerâmico	Massa corrida e pintura acrílica	Placas de gesso acartonadas
Banheiros	Cerâmico	Lajotas cerâmicas, massa corrida e pintura acrílica	Placas de gesso acartonadas

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 nenhum.

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.

Parâmetros Urbanísticos e de Preservação Ambiental

Por se tratar de um imóvel já construído e em funcionamento, com contrato atípico de locação de longo prazo, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Titulação**Matrículas:**

7309

Cartório:

Cartório de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul

Data de Emissão:

01/06/2023

Proprietário:

BEST CENTER SLB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula para a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

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.

Dispêndios

Recebemos cópia da notificação de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2023, onde consta como proprietário a ALTSA PROPERTY GESTAO DE ATIVOS S.A, e as seguintes informações:

Inscrição	Valor Venal (R\$)	Imposto a pagar (R\$)
114600	1.512.316,09	11.342,37

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 e/ou locação.

Considerações de Valor

Fatores Chave de Valoração:

- Imóvel localizado no início de um calçadão comercial com alto fluxo de pedestres. Faz frente também para uma via comercial com alto fluxo de veículos e pedestres;
- Imóvel apresenta bom padrão construtivo, e especificações técnicas competitivas ao mercado de sua zona de influência, porém relativamente defasadas às construções mais atuais;
- O imóvel apresenta 100% de ocupação monousuária com contrato atípico de longo prazo com valores de locação acima do praticado no mercado;

Valor de Venda para Investimento – Base Método da Renda

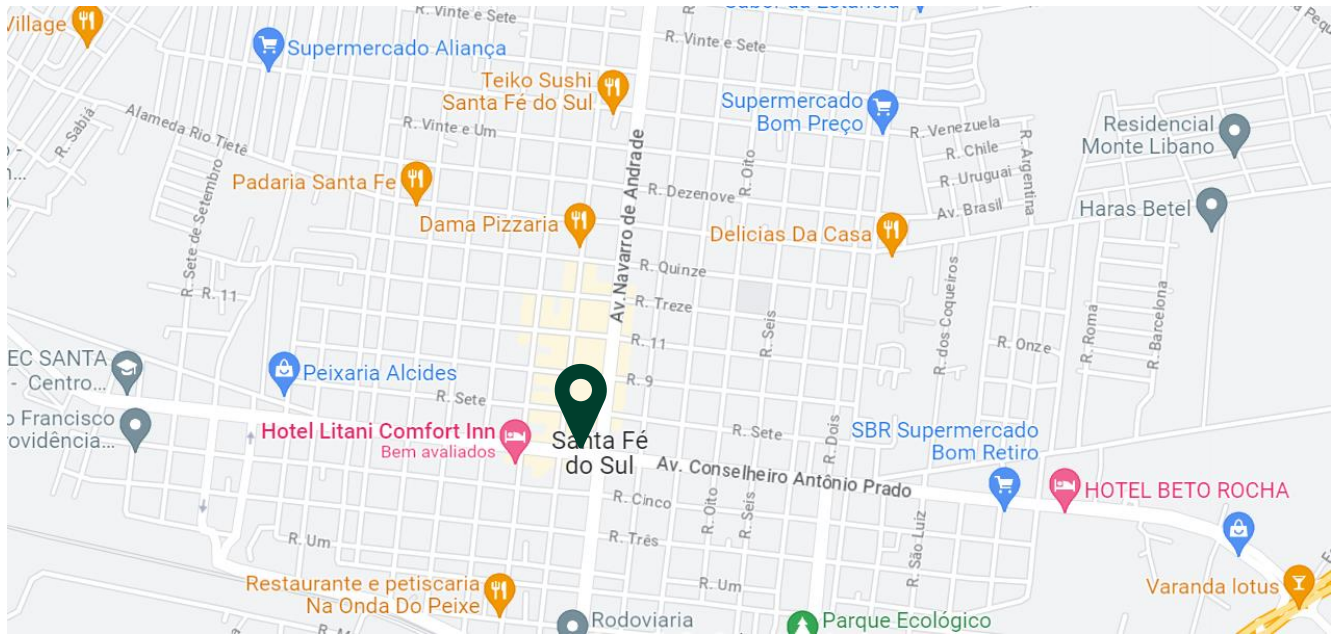
	Taxa de Desconto (a.a.)		Cap. (a.a.)	Resultados (R\$)	
	Min.	Máx.		Min.	Máx.
Fluxo de Caixa Descontado	6,75%	7,75%	6,75%	5.800.000	6.200.000
Conclusão de Valor				5.800.000	6.200.000

¹ A memória de cálculo com o fluxo de caixa projetado está anexada ao Apêndice C.

Valoração - Data base: 31 de outubro de 2024

Valor de Mercado para 100% do Imóvel: **R\$ 6.000.000** (Seis Milhões de Mil Reais)

Apêndice A | Localização e Situação



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO – FONTE: GOOGLE MAPS



PLANTA DE SITUAÇÃO – FONTE: GOOGLE EARTH

Apêndice B | Fotografias



VIA DE ACESSO AO IMÓVEL



FACHADA



VISTA INTERNA – TÉRREO



VISTA INTERNA – TÉRREO



VISTA INTERNA – TÉRREO



VISTA INTERNA – TÉRREO



SALA RETAGUARDA – TÉRREO



COPA – PAVIMENTO SUPERIOR



SALÃO DESOCUPADO – PAVIMENTO SUPERIOR

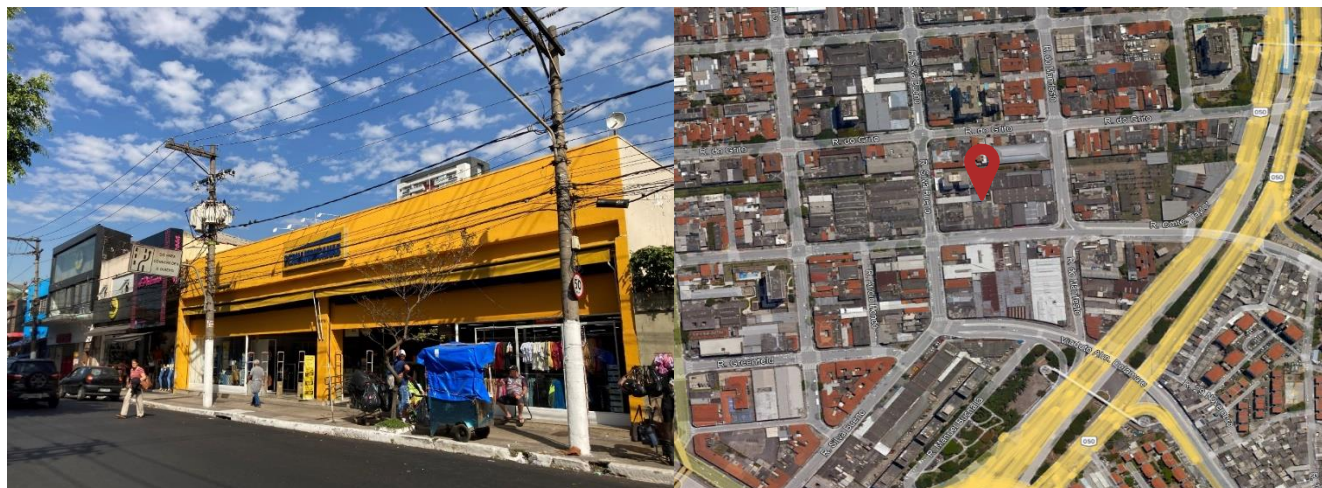


DEPÓSITO – PAVIMENTO SUPERIOR

Apêndice C | Fluxo de Caixa Projetado

*** O fluxo projetado contempla informações dos contratos vigentes. Tais informações foram suprimidas deste relatório, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.*

2.5. São Paulo - Fábrica



Localização

Endereço Principal:	Rua Silva Bueno, 2.374	Bairro:	Ipiranga
Município:	São Paulo	Estado:	São Paulo

Ocupação Circunvizinha

Densidade de Ocupação:	Alta	Usos Predominantes:	Uso misto
Tipologia Predominante:	Horizontal/Vertical	Padrão Construtivo:	Médio

Ocupações de Destaque no Entorno do Imóvel

Comércios e Serviços:	Sim	Escola / Universidade:	Sim
Hospital / Posto de Saúde:	Sim	Parque Público:	Sim

Melhoramentos Urbanos

Abastecimento de Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Água Pluvial:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Telefonia:	Sim
Coleta de Lixo:	Sim	Entrega Postal:	Sim

Tipo do Imóvel e Ocupação Atual

Tipologia Loja Comercial

Ocupação Atual – Out/24

Locatário	Área (m²)	Data de Início	Data de Término	Aluguel Mínimo Vigente (R\$)	% de Vendas	Índice
Pernambucanas	999,52	**	**	**	**	**
Total	999,52					

*Trata-se de um contrato atípico sem revisionais em que a multa rescisória consiste no valor do aluguel mínimo vigente na época da rescisão vezes o número de meses remanescentes ao prazo inicial acordado.

**Informação Confidencial

Descrição do Terreno

Área Total (m²):	997,50	Situação:	Meio de quadra
Testada Principal (m):	21,00	Formato:	Regular
Topografia:	Plana	Superfície:	Seca

Descrição das Construções

Área Locável:	999,52 m²
Andares:	1 (Térreo)
Estacionamentos:	N/I
Idade Aparente:	15 anos
Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando reparos simples
Padrão de Acabamento	Médio

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical:	Escadas de acesso ao piso superior
Sistema de Ar-Condicionado:	Split
Piso Elevado:	Não
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Rede de Hidrantes, Rede de Sprinklers
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	N/I

Sistema de Comunicações: CFTV

Sistema de Segurança Predial: Lojas com entrada direta dos clientes.

Acabamentos

Local	Piso	Paredes	Teto
Salão no Térreo	Cerâmico	Massa fina pintada a látex corrida e painéis de alumínio com vidro temperado, pintura acrílica	Laje pintada
Superior	Cerâmico	Massa corrida e pintura acrílica	Placas de gesso acartonadas
Banheiros	Cerâmico	Cerâmico	Placas de gesso acartonadas

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 nenhum.

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.

Parâmetros Urbanísticos e de Preservação Ambiental

Por se tratar de um imóvel já construído e em funcionamento, com contrato atípico de locação de longo prazo, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Titulação

Matrículas: 182.757

Cartório: 6º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Data de Emissão: 03/5/2023

Proprietário: BEST CENTER SLB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula para a VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

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.

Dispêndios

Recebemos cópia da notificação de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2023, onde consta como proprietário a AL TSA PROPERTY GESTAO DE ATIVOS S.A, e as seguintes informações:

Inscrição	Valor Venal (R\$)	Imposto a pagar (R\$)
050.091.00045	N/I	53.025,53

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 e/ou locação.

Considerações de Valor

Fatores Chave de Valoração:

- Imóvel localizado em via comercial com alto fluxo de pedestres em bairro da zona leste de São Paulo;
- Imóvel apresenta bom padrão construtivo, e especificações técnicas competitivas ao mercado de sua zona de influência, porém relativamente defasadas às construções mais atuais;
- O imóvel apresenta 100% de ocupação monousuária com contrato atípico de longo prazo com valores de locação acima do praticado no mercado;

Valor de Venda para Investimento – Base Método da Renda

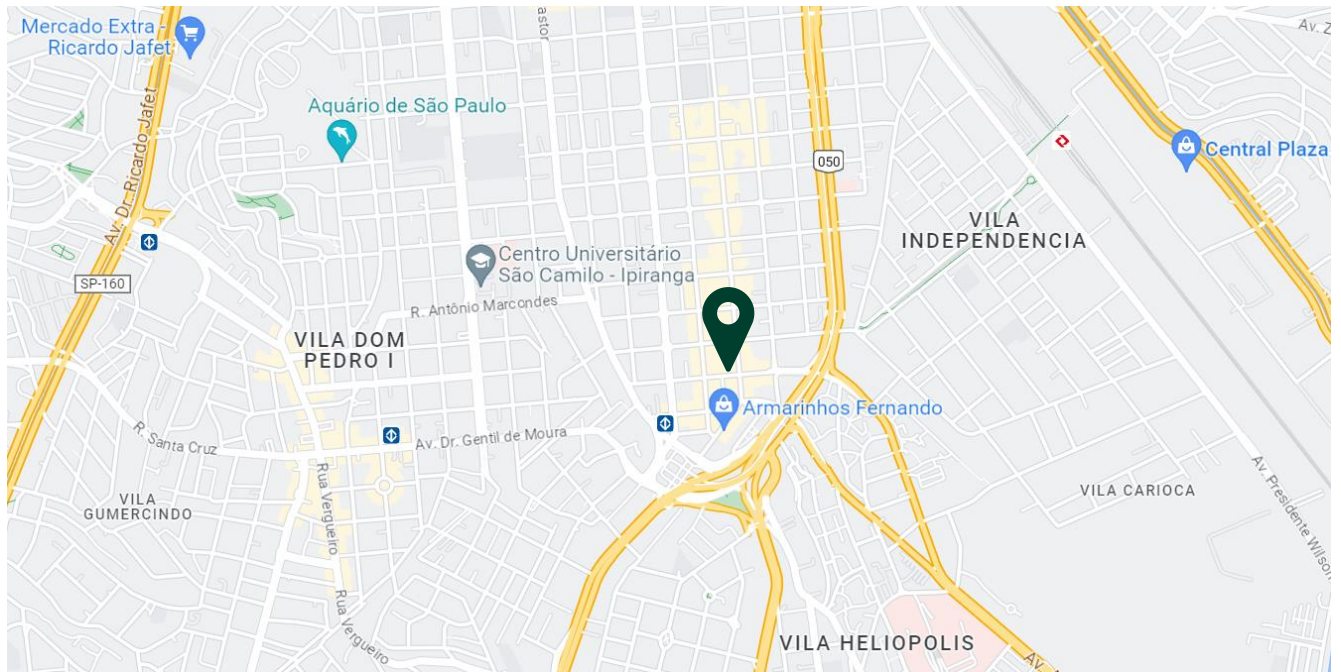
	Taxa de Desconto (a.a.)		Cap. (a.a.)	Resultados (R\$)	
	Min.	Máx.		Min.	Máx.
Fluxo de Caixa Descontado	7,00%	8,00%	7,00%	11.300.000	12.100.000
Conclusão de Valor				11.300.000	12.100.000

¹ A memória de cálculo com o fluxo de caixa projetado está anexada ao Apêndice C.

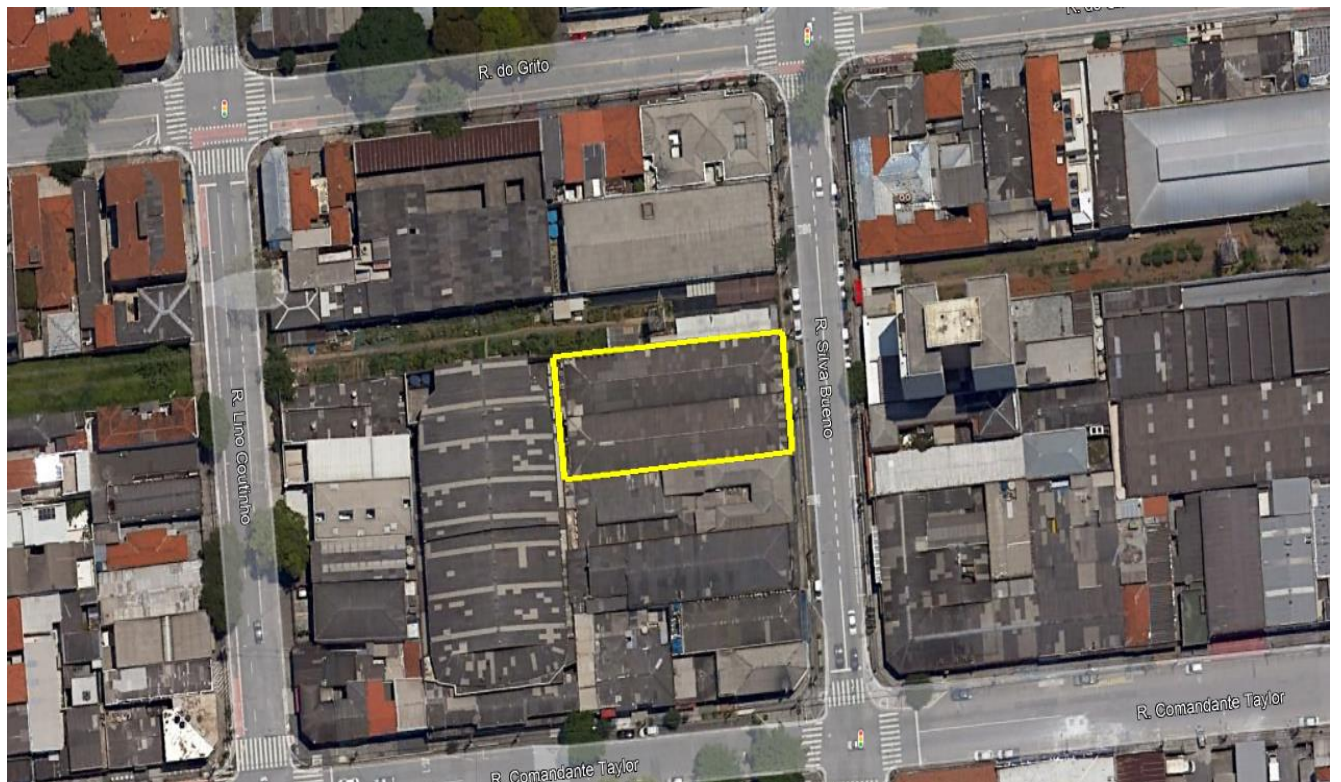
Valoração - Data base: 31 de outubro de 2024

Valor de Mercado para 100% do Imóvel: R\$ 11.700.000 (Onze Milhões e Setecentos Mil Reais)

Apêndice A | Localização e Situação



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO – FONTE: GOOGLE MAPS



PLANTA DE SITUAÇÃO – FONTE: GOOGLE EARTH

Apêndice B | Fotografias



VIA DE ACESSO AO IMÓVEL



FACHADA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



COPA



DEPÓSITO

Apêndice C | Fluxo de Caixa Projetado

*** O fluxo projetado contempla informações dos contratos vigentes. Tais informações foram suprimidas deste relatório, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.*

Para mais informações

Karolina S. Neumann

Consultora

+55 11 2110-9180

karolina.neumann@cbre.com

CBRE BRASIL

DEPARTAMENTO DE VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL

Avenida das Nações Unidas, 14.171

Rochaverá, Crystal Tower - 27º andar

CEP 04794-000

São Paulo - SP

CRECI J-02.569

<https://www.cbre.com.br/>