

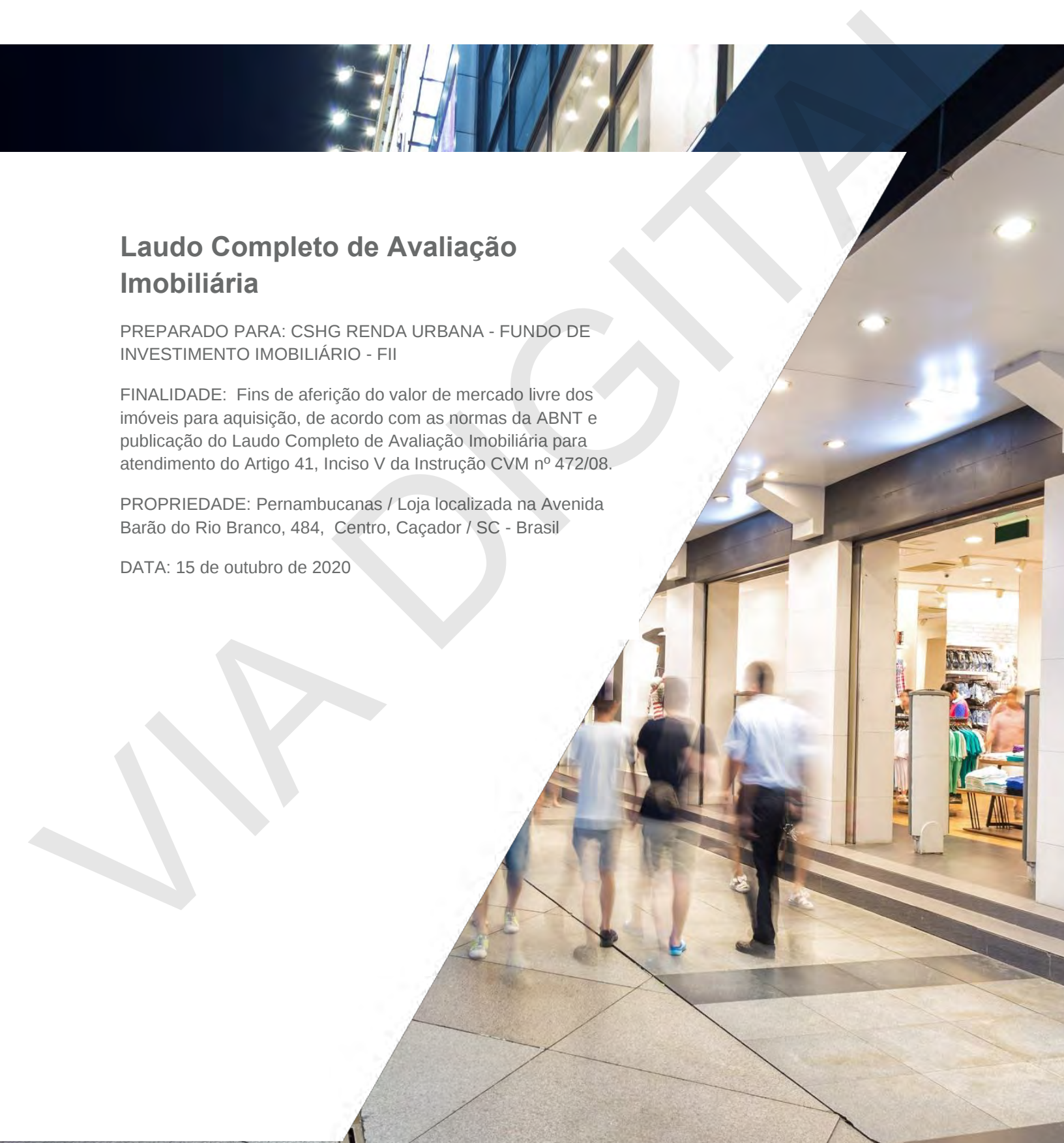
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do valor de mercado livre dos
imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e
publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para
atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: Pernambucanas / Loja localizada na Avenida
Barão do Rio Branco, 484, Centro, Caçador / SC - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .

At. Sr. Guilherme Testa

Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar - Itaim Bibi - 04542-000

São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Pernambucanas), localizado na Avenida Barão do Rio Branco, 484, Centro, Caçador / SC - Brasil

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (DCF - contrato) do imóvel em referência, para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 44 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se de do Imóvel Comercial Pernambucanas, localizado na Avenida Barão do Rio Branco, 484, Centro, Caçador / SC - Brasil.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

Pernambucas

ÁREA CONSTRUÍDA - 1043 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação:	R\$ 18.100,00 (Dezoito Mil e Cem Reais mensais)	R\$ 17,37
Valor de mercado livre para venda:	R\$ 4.072.000,00 (Quatro Milhões e Setenta e Dois Mil Reais)	R\$ 3.903,75

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

DS
AC

DS
RB

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Rodolfo Brito
ABB98ED022EC471...

Rodolfo Brito
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Alan Constantino
559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES	3
QUADRO DE ÁREAS	6
ZONEAMENTO.....	7
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	20
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	25
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	26
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	28
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	31
ANEXOS.....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o imóvel do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado a seguir:

- Pernambuco, localizada na Avenida Barão do Rio Branco, 484, Centro, Caçador / SC - 89.500-000 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (DCF - contrato) do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 12 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

DOCUMENTOS - PERNAMBUCANAS

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Registro de Imóveis - Comarca de Caçador a matrícula nº.: 3520, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 3520: Imóvel situado a Avenida Barão do Rio Branco, com área total de terreno de 569,21 m² e área construída de 1.043,04 m², proprietário: ALTSA Propriedades S.A., 31 de julho de 2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 001.01.010.0106.001, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A
-----------------------	-----------------------------

Prefeitura:	Caçador - SC
-------------	--------------

Ano Base do Documento:	2019
------------------------	------

Logradouro:	BARAO DO RIO BRANCO nº 484
-------------	----------------------------

Área de Terreno:	564,00 m ²
------------------	-----------------------

Área Total Edificada:	709,00 m ²
-----------------------	-----------------------

Valor Venal Total:	N/I
--------------------	-----

Valor do IPTU:	R\$ 4.679,22
----------------	--------------

OUTROS

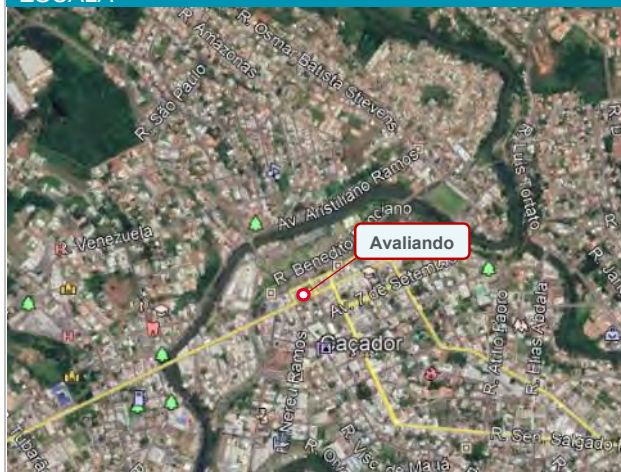
Planta

POSIÇÃO ATUAL

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Análise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição das propriedades

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Pernambuco - Avenida Barão do Rio Branco, 484, Centro, Caçador / SC - 89.500-000 Brasil

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

Cushman & Wakefield

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII | 3

- 150 metros do Museu Histórico e Antropológico da Região do Contestado
- 180 metros da Catedral São Francisco de Assis
- 140 metros da Prefeitura Municipal de Caçador - SC
- 415 metros da Praça Nossa Sra. Aparecida
- 415 metros da Praça Nossa Sra. Aparecida

Terreno - Pernambucanas

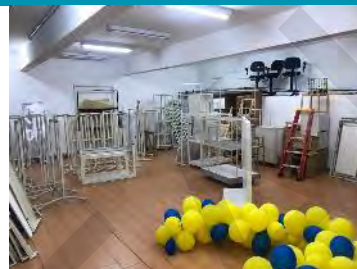
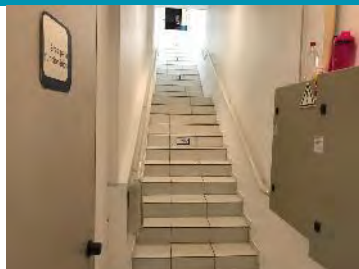
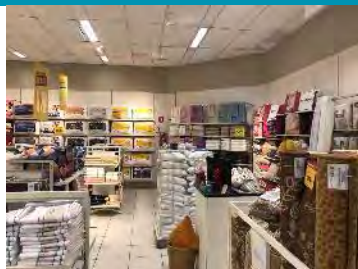
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 564,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 42,50 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Avenida Barão do Rio Branco - 10,00 m
 - Rua Carlos Sperança - 15,00 m
 - Rua Emílio Joaquim - 17,50 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - quase plana com declive <5%;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Caçador) é classificado como Loja e Monousuário.

CAÇADOR – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular	
Idade Aparente	20 anos	
Vida Útil Estimada	80 anos	
Vida Remanescente:	60 anos	
Área Construída Total:	1.043,00 m²	Conforme: Quadro de áreas
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.		

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS

CARACTERÍSTICAS

Composição	Térreo	Área de vendas, administrativo e estoque
	Pavimentos Superiores	Administrativo e estoque
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura - Vidro	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Temperado	
Cobertura	Tipo de telhado:	Telhado em águas
	Superfície do telhado:	Telha fibrocimento
Circulação Vertical	Escada fixa	
Ar-Condicionado	Tipo: Split	
Iluminação	Fluorescente e Incandescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmica e alvenaria
Paredes	Cerâmica, alvenaria e massa com pintura
Forros	Modular e alvenaria

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Pernambucas - Caçador	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	513,00	0,50	256,50
	Térreo / Loja (m²)	530,00	1,00	530,00
	Terreno Excedente (m²)	34,00	0,10	3,40

Área de Terreno

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE AREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Pernambucas	564,00	0,00	564,00	564,00

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Caçador - SC é determinada pela Lei Complementar nº 168, de 16 de abril de 2010.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Setor Estruturante.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Caçador - SC
Lei atual:	Lei Complementar nº 168, de 16 de abril de 2010
Zoneamento:	Setor Estruturante
Uso proposto:	Principais eixos de crescimento da cidade, caracterizados como áreas de expansão do centro tradicional e como corredores de circulação e de transporte, com ocupação mista de média densidade.

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO	POSIÇÃO DO AVALIANDO COM RELAÇÃO AO ZONEAMENTO
Coefficiente de Aproveitamento básico:	4,00 vezes a área do terreno	Correto
Coefficiente de Aproveitamento máximo:	5,00 vezes a área do terreno	Correto
Taxa de Ocupação:	60 a 75% conforme projeto	Correto

Mercado

Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

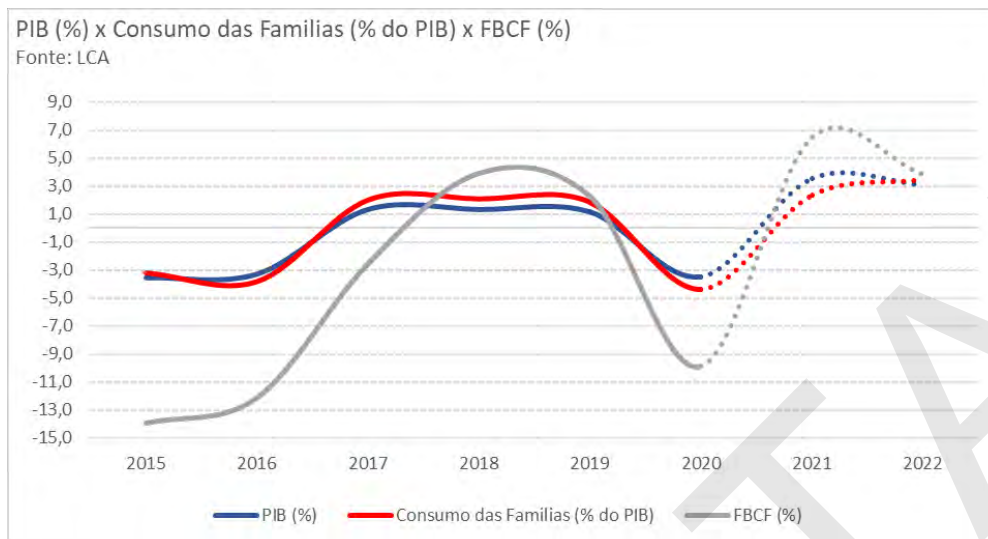
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

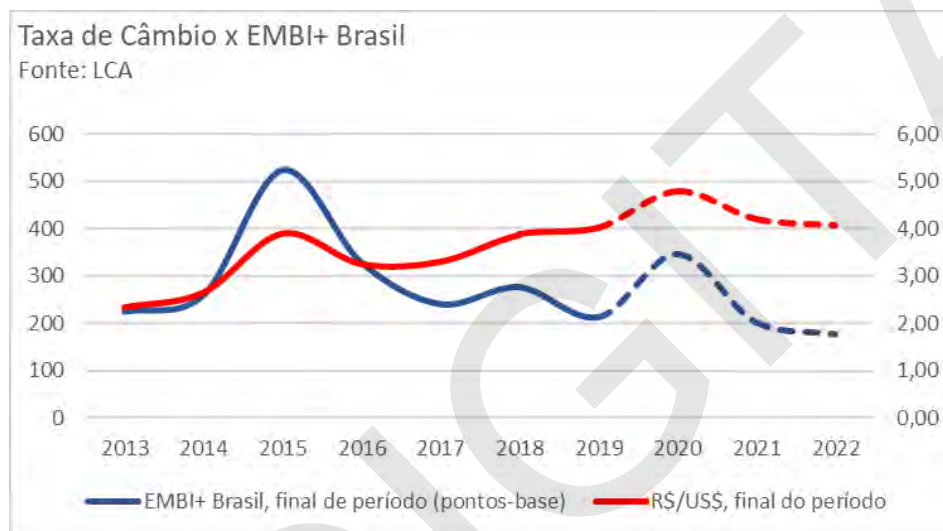
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminando em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 2,00% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

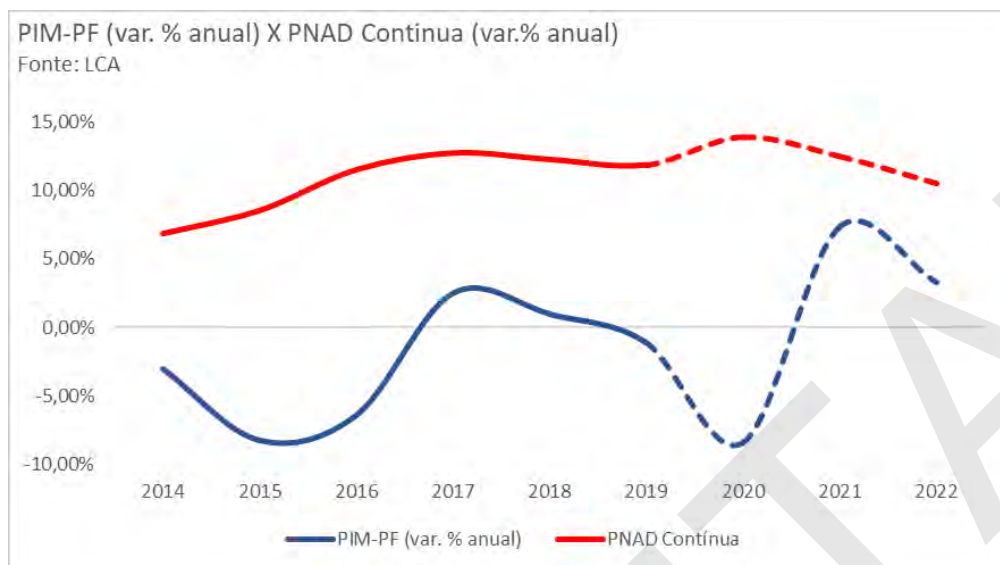
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- Imóvel bem localizado, na região central do município. Destaque para as vagas em 45° que permitem maior número de carros estacionados na via e, conseqüentemente, maior potencial de consumo.

Pontos Fracos e Ameaças

- Devido ao grande adensamento comercial, é possível a região ter trânsito em horários de pico ou datas comemorativas, por conta de poucas faixas e vagas ao longo das vias.

Avaliação

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Renda Através do Fluxo de Caixa Descontado.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para imóveis comerciais na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	DATA DA INFORMAÇÃO
A	Caçador - Avenida Barão do Rio Branco 484, Centro - Caçador SC	Loja	564,00	1.043,00 Construída	513,00	530,00	0,00	34,00	789,90	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																
1	Rua, Doutor Moacir Sampaio, 246, Centro, Caçador / SC	Loja	60,00	60,00 Construída	0,00	60,00	0,00	0,00	60,00	2.000,00	33,33	Ouro	Suzane	(49) 3960-0696	Oferta	set-20
2	Rua, Campos Novos, s/n, Centro, Caçador / SC	Loja	250,00	250,00 Construída	0,00	250,00	0,00	0,00	250,00	4.000,00	16,00	Bello	Samanta	(49) 3561-5800	Oferta	set-20
3	Rua, Carlos Sperança, 250, Centro, Caçador / SC	Loja	260,00	260,00 Construída	0,00	260,00	0,00	0,00	260,00	4.000,00	15,38	Bello	Samanta	(49) 3561-5800	Oferta	set-20
4	Rua, Ozório Timmermann, 226, Centro, Caçador / SC	Loja	80,00	150,00 Construída	0,00	80,00	70,00	0,00	132,50	7.000,00	52,83	Bello	Samanta	(49) 3561-5800	Oferta	set-20
5	Rua, Porto União, 311, Centro, Caçador / SC	Casa (Comercial)	350,00	135,00 Construída	35,00	100,00	0,00	250,00	142,50	3.700,00	25,96	Lizardo	0,00	(49) 3563-0188	Oferta	set-20
6	Rua, Vinte e Cinco de Março, 331, Centro, Caçador / SC	Loja	100,00	100,00 Construída	0,00	100,00	0,00	0,00	100,00	2.000,00	20,00	Autônomo	Darlan	(49) 98826-7528	Oferta	set-20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-
COMPARATIVOS								
1	0,90	0,72 Menor	1,00 Similar	0,98 Superior	1,24 Inferior	0,94	28,28	28,28
2	0,90	0,87 Menor	1,23 Inferior	1,14 Inferior	1,20 Inferior	1,44	20,75	20,75
3	0,90	0,87 Menor	1,14 Inferior	1,06 Inferior	1,13 Inferior	1,20	16,64	16,64
4	0,90	0,80 Menor	0,84 Superior	0,86 Superior	1,09 Inferior	0,60	28,38	28,38
5	0,90	0,81 Menor	0,94 Superior	1,07 Inferior	1,20 Inferior	1,02	23,73	23,73
6	0,90	0,77 Menor	1,07 Inferior	1,06 Inferior	1,20 Inferior	1,10	19,85	19,85
Média							22,94	22,94

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Caçador

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 22,94

HOMOGENEIZAÇÃO

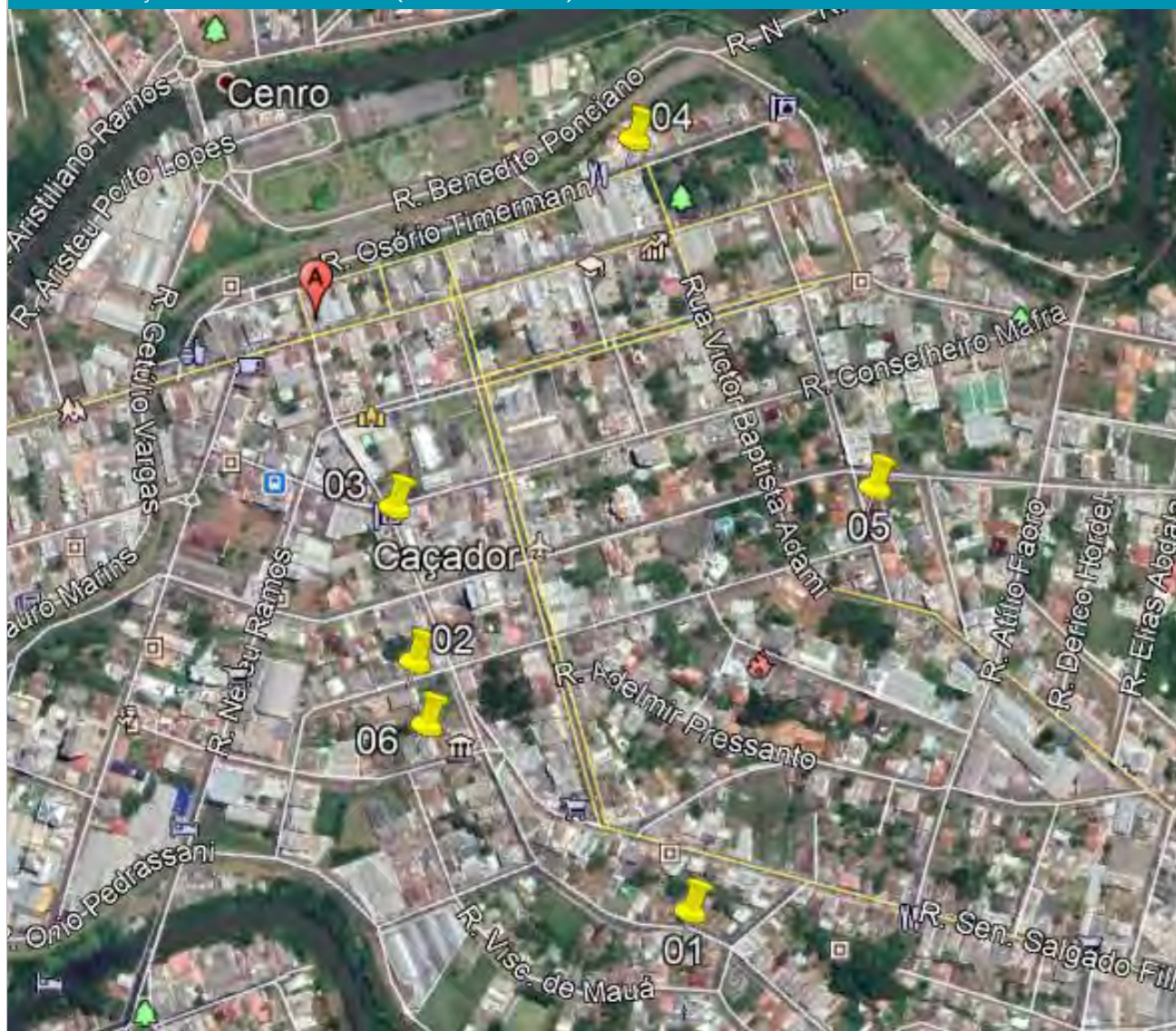
Limite superior(30%)	29,82
Limite inferior (30%)	16,06
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	22,94

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	25,80
Limite Inferior	20,08
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	25%
Desvio Padrão	4,75
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,21
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	22,94
Valor de Mercado para Locação (R\$)	18.119,64

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 15,38 /m² a R\$ 52,83 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 60,00 m² a 260,00 m² de área. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Caçador
Valor Unitário (R\$/m ²)	22,94
Área Equivalente (m ²)	789,90
Valor de Mercado para Locação (R\$)	18.119,64
Valor de Mercado para Locação (R\$)	18.100,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	17,37
Área Construída (m ²)	1.043,00
Valor de Mercado para Locação (R\$)	18.119,64
Valor de Mercado para Locação (R\$)	18.100,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do Valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Caçador e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
PERNAMBUCANAS

Nome da loja:	Caçador
Luc	Pernambucas
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	01/11/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2034
Área Construída	1.043 m ²

Aluguel mensal

R\$ 27.443,33 ou R\$ 26,31/m ² no 1º mês
R\$ 25.506,15 ou R\$ 24,45/m ² no 21º mês
R\$ 23.246,11 ou R\$ 22,29/m ² no 33º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

Aluguel percentual	0,00%	
% pis cofins	0,00%	Ao ano.
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,50%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	389,94	Ao mês.
Valor condomínio	-	Ao mês.
Comissão sobre locação	Não	1 Aluguel no 1º mês de renovatória.
Outras despesas	-	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 4.071.610,00	Quatro Milhões e Setenta e Um Mil Seiscentos e Dez Reais

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e

Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,25% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado
FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

	outubro-21	outubro-22	outubro-23	outubro-24	outubro-25	outubro-26	outubro-27	outubro-28	outubro-29	outubro-30	outubro-31
Receitas	333.999,14	326.250,43	301.712,87	283.632,56	283.632,56	283.632,56	283.632,56	283.632,56	283.632,56	283.632,56	283.632,56
Aluguel Mínimo	329.319,92	321.571,21	297.033,65	278.953,34	278.953,34	278.953,34	278.953,34	278.953,34	278.953,34	278.953,34	278.953,34
Aluguel Percentual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	4.679,22	4.679,22	4.679,22	4.679,22	4.679,22	4.679,22	4.679,22	4.679,22	4.679,22	4.679,22	4.679,22
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Operacionais	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22
FPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PIS/COFINS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22	-4.679,22
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Operacional Líquido	329.319,92	321.571,21	297.033,65	278.953,34	278.953,34	278.953,34	278.953,34	278.953,34	278.953,34	278.953,34	278.953,34
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Não Operacional	-5.009,99	-4.893,76	-4.525,69	-4.254,49	-4.254,49	-4.254,49	-4.254,49	-4.254,49	-4.254,49	-4.254,49	
Comissão Sobre Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRA	-5.009,99	-4.893,76	-4.525,69	-4.254,49	-4.254,49	-4.254,49	-4.254,49	-4.254,49	-4.254,49	-4.254,49	
CAPEX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fluxo de Caixa	324.309,93	316.677,46	292.507,96	274.698,85	274.698,85	274.698,85	274.698,85	274.698,85	274.698,85	274.698,85	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.029.326,05	
Fluxo de Caixa Total	324.309,93	316.677,46	292.507,96	274.698,85	274.698,85	274.698,85	274.698,85	274.698,85	274.698,85	4.304.024,90	

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m²)	564,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	7.219,17
Área Construída(m²)	1.043,00
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	3.903,75
VPL Final (R\$)	4.071.610,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

Pernambucanas

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 18.100,00 (Dezoito Mil e Cem Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 17,37

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 4.072.000,00 (Quatro Milhões e Setenta e Dois Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 3.903,75

DS
al

DS
RB

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			24,94%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Especificação da avaliação – Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado - Valor de venda

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O 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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU I

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos atuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do Laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Rodolfo Brito

ABB98ED022EC471...

Rodolfo Brito
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

IPTU

07/06/2019

TMI - Tributos Municipais Inteligentes


E-IPTU
Município de Caçador


Dados do Imóvel/Valores IPTU Revisão Sair

ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A.

Dados de identificação do imóvel

Proprietário: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A.
Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001 Situação: Ativo
Logradouro: BARAO DO RIO BRANCO nº 484
Complemento: PERNAMBUCANAS Bairro: CENTRO

Dimensões principais do terreno

Área terreno (m²): 564,00 Testada principal (m): 10,20 Fração ideal:

Informações do lote

Id_lote_geo: 4833 Quadra: 10 Setor: 1
Lote: 106 Profundidade: 55,29 Ocupação: Edificado
Num Lote: 0 Quadra loteam.: Distrito: 1
Situação Terreno: Meio de Quadra 2 Frente Pedologia: Firme Topografia: Plano
Zona Referência: ZMC Passeio: Padrão Delimitação: Sem
Jardim: Não Fossa: Não

Informações da unidade autônoma

Cód. imóvel: 837 Data de Desativação/Baixa: Data Transf. Manual:
Isento TSU: Sim Nº Matrícula: Inscrição anterior: 01.001.01.010.0106.001
Apto: 0 Bloco: Apto Correspondência:
Bloco Correspondência:

Unidade de avaliação

Número unidade: 1 Tipologia: Industrial/Comércio Número pavimentos: 0
Área construída: 1.290,12 Cobrar Coleta de Lixo: Sim (cobra lixo) Alinhamento: Alinhada
Posicionamento: Isolada Localização: Frente Estrutura: Alvenaria Superior
ID_UNIDADE_GEOMAI: 12344 Utilização: Comércio

Unidade de avaliação

Número unidade: 1 Tipologia: Edifício/Prédio Número pavimentos: 2
Área construída: 709,00 Cobrar Coleta de Lixo: Sim (cobra lixo) Alinhamento: Alinhada
Posicionamento: Isolada Localização: Frente Estrutura: Alvenaria Simples
ID_UNIDADE_GEOMAI: Utilização: Comércio

datacenter1.cacador.sc.gov.br:8080/eiptu/controle.jsp

1/2

07/06/2019

TMI - Tributos Municipais Inteligentes


E-IPTU
Município de Caçador


Dados do Imóvel/Valores IPTU Revisão Sair

ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A.

Dados de identificação do imóvel

Proprietário: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A.
Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.902 Situação: Inativo
Logradouro: BARAO DO RIO BRANCO nº 484
Complemento: DEPOSITO LOJA BASE Bairro: CENTRO

Dimensões principais do terreno

Área terreno (m²): 564,00 Testada principal (m): 10,20 Fração ideal:

Informações do lote

Id_lote_geo: 4833 Quadra: 10 Setor: 1
Lote: 106 Profundidade: 55,29 Ocupação: Edificado
Num.Lote: 0 Quadra loteam.: Distrito: 1
Situação Terreno: Meio de Quadra 2 Frente Pedologia: Firme Topografia: Plano
Zona Referência: ZMC Passeio: Padrão Delimitação: Sem
Jardim: Não Fossa: Não

Informações da unidade autônoma

Cód. imóvel: 338 Data de Desativação/Baixa: Data Transf. Manual:
Isento TSU: Sim Nº Matrícula: Inscrição anterior:
Apto: 0 Bloco: Apto Correspondência:
Bloco Correspondência:

Unidade de avaliação

Número unidade: 1 Tipologia: Depósito Número pavimentos: 2
Área construída: 339,00 Cobrar Coleta de Lixo: Sim (cobra lixo) Alinhamento: Alinhada
Posicionamento: Germinada Localização: Frente Estrutura: Alvenaria Simples
ID_UNIDADE_GEOMAI: Utilização: Comércio

Imprimir

 Município de Caçador IPTU - 2019		
NOME DO CONTRIBUINTE: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A.	CÓDIGO DO IMÓVEL 337	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 001.01.010.0106.001

 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31		
DATA DO DOCUMENTO 22/05/2019	COMPETÊNCIA 101/2019	VENCIMENTO 30/05/2019
NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001988	VALOR DOS TRIBUTOS 4.679,22	
USO INTERNO 2 - 3439	(-) DESCONTO 831,85	
VENCIMENTO ORIGINAL 30/05/2019	(+/-) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00	
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO Cota Única 20% (Valores já com desconto somente nos Impostos)	(-) MULTA 0,00	
	(+/-) JUROS 0,00	
	(+/-) HONORÁRIOS 0,00	
	(+/-) VALOR COBRADO 3.847,57	
CONTRIBUINTE: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição Imobiliária: 001.01.010.0106.001 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		

 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31			
LOCAL DE PAGAMENTO PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE			VENCIMENTO 30/05/2019
COMPETÊNCIA 101/2019	DATA DO DOCUMENTO 22/05/2019	ESPECIE DE DOCUMENTO Ficha de compensação	ESPECIE MOEDA REAL
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO Cota Única 20% (Valores já com desconto somente nos Impostos)			NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001988
TAXA DE COLETA DE LIXO: R\$ 520,99			VALOR DOS TRIBUTOS 4.679,22
IMPOSTO TERRITORIAL: R\$ 1.245,88			(-) DESCONTO 831,85
IMPOSTO PREDIAL: R\$ 2.912,35			(+/-) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00
			(-) MULTA 0,00
			(+/-) JUROS 0,00
			(+/-) HONORÁRIOS 0,00
			(+/-) VALOR COBRADO 3.847,57
CONTRIBUINTE: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição Imobiliária: 001.01.010.0106.001 10499.38366 62000.100040 00000.198820 3 79050000384757 * 2ª via gerada através da WEB			



 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31		
DATA DO DOCUMENTO 22/05/2019	COMPETÊNCIA 102/2019	VENCIMENTO 28/06/2019
NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001989	VALOR DOS TRIBUTOS 4.679,22	
USO INTERNO 2 - 3439	(-) DESCONTO 415,83	
VENCIMENTO ORIGINAL 28/06/2019	(+/-) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00	
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO Cota Única 10% (Valores já com desconto somente nos Impostos)	(-) MULTA 0,00	
	(+/-) JUROS 0,00	
	(+/-) HONORÁRIOS 0,00	
	(+/-) VALOR COBRADO 4.263,39	
CONTRIBUINTE: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição Imobiliária: 001.01.010.0106.001 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		

 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31			
LOCAL DE PAGAMENTO PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE			VENCIMENTO 28/06/2019
COMPETÊNCIA 102/2019	DATA DO DOCUMENTO 22/05/2019	ESPECIE DE DOCUMENTO Ficha de compensação	ESPECIE MOEDA REAL
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO Cota Única 10% (Valores já com desconto somente nos Impostos)			NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001989
TAXA DE COLETA DE LIXO: R\$ 520,99			VALOR DOS TRIBUTOS 4.679,22
IMPOSTO TERRITORIAL: R\$ 1.245,88			(-) DESCONTO 415,83
IMPOSTO PREDIAL: R\$ 2.912,35			(+/-) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00
			(-) MULTA 0,00
			(+/-) JUROS 0,00
			(+/-) HONORÁRIOS 0,00
			(+/-) VALOR COBRADO 4.263,39
CONTRIBUINTE: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição Imobiliária: 001.01.010.0106.001 10499.38366 62000.100040 00000.198903 2 79340000426339			



 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31		
DATA DOCUMENTO 22/05/2019	COMPETÊNCIA 04/2019	VENCIMENTO 31/08/2019
NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001993		VALOR DOS TRIBUTOS 584,90
USO INTERNO 2 - 3439	(I) DESCONTO 0,00	
VENCIMENTO ORIGINAL 31/08/2019	(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00	
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO	(III) MULTA 0,00	
	(IV) JUROS 0,00	
	(V) ONORÁRIOS 0,00	
	(VI) VALOR CORRADO 584,90	
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		

 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31				
LOCAL DE PAGAMENTO PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE				VENCIMENTO 31/08/2019
COMPETÊNCIA 04/2019	DATA DOCUMENTO 22/05/2019	ESPÉCIE DE DOCUMENTO Ficha de compensação	ESPÉCIE MOEDA REAL	NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001993
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO				VALOR DOS TRIBUTOS 584,90
TAXA DE COLETA DE LIXO: R\$ 65,12				(I) DESCONTO 0,00
IMPOSTO TERRITORIAL: R\$ 155,74				(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00
IMPOSTO PREDIAL: R\$ 364,04				(III) MULTA 0,00
* 2ª via gerada através da WEB				(IV) JUROS 0,00
				(V) ONORÁRIOS 0,00
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001				(VI) VALOR CORRADO 584,90
10499.38366 62000.100040 00000.199398 5 79980000058490				

 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31		
DATA DOCUMENTO 22/05/2019	COMPETÊNCIA 05/2019	VENCIMENTO 30/09/2019
NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001994		VALOR DOS TRIBUTOS 584,90
USO INTERNO 2 - 3439	(I) DESCONTO 0,00	
VENCIMENTO ORIGINAL 30/09/2019	(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00	
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO	(III) MULTA 0,00	
	(IV) JUROS 0,00	
	(V) ONORÁRIOS 0,00	
	(VI) VALOR CORRADO 584,90	
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		

 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31				
LOCAL DE PAGAMENTO PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE				VENCIMENTO 30/09/2019
COMPETÊNCIA 05/2019	DATA DOCUMENTO 22/05/2019	ESPÉCIE DE DOCUMENTO Ficha de compensação	ESPÉCIE MOEDA REAL	NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001994
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO				VALOR DOS TRIBUTOS 584,90
TAXA DE COLETA DE LIXO: R\$ 65,12				(I) DESCONTO 0,00
IMPOSTO TERRITORIAL: R\$ 155,74				(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00
IMPOSTO PREDIAL: R\$ 364,04				(III) MULTA 0,00
* 2ª via gerada através da WEB				(IV) JUROS 0,00
				(V) ONORÁRIOS 0,00
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001				(VI) VALOR CORRADO 584,90
10499.38366 62000.100040 00000.199471 4 80280000058490				

 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31		
DATA DOCUMENTO 22/05/2019	COMPETÊNCIA 06/2019	VENCIMENTO 31/10/2019
NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001995		VALOR DOS TRIBUTOS 584,90
USO INTERNO 2 - 3439	(I) DESCONTO 0,00	
VENCIMENTO ORIGINAL 31/10/2019	(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00	
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO	(III) MULTA 0,00	
	(IV) JUROS 0,00	
	(V) ONORÁRIOS 0,00	
	(VI) VALOR CORRADO 584,90	
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		

 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31				
LOCAL DE PAGAMENTO PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE				VENCIMENTO 31/10/2019
COMPETÊNCIA 06/2019	DATA DOCUMENTO 22/05/2019	ESPÉCIE DE DOCUMENTO Ficha de compensação	ESPÉCIE MOEDA REAL	NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001995
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO				VALOR DOS TRIBUTOS 584,90
TAXA DE COLETA DE LIXO: R\$ 65,12				(I) DESCONTO 0,00
IMPOSTO TERRITORIAL: R\$ 155,74				(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00
IMPOSTO PREDIAL: R\$ 364,04				(III) MULTA 0,00
* 2ª via gerada através da WEB				(IV) JUROS 0,00
				(V) ONORÁRIOS 0,00
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001				(VI) VALOR CORRADO 584,90
10499.38366 62000.100040 00000.199554 4 80590000058490				

 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31		
DATA DOCUMENTO 22/05/2019	COMPETÊNCIA 01/2019	VENCIMENTO 30/05/2019
NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001990		VALOR DOS TRIBUTOS 584,90
USO INTERNO 2 - 3439	(I) DESCONTO 0,00	
VENCIMENTO ORIGINAL 30/05/2019	(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00	
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO	(III) MULTA 0,00	
	(IV) JUROS 0,00	
	(V) ONORÁRIOS 0,00	
	(VI) VALOR CORRADO 584,90	
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		

 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31			
LOCAL DE PAGAMENTO PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE			VENCIMENTO 30/05/2019
COMPETÊNCIA 01/2019	DATA DOCUMENTO 22/05/2019	ESPÉCIE DE DOCUMENTO Ficha de compensação	ESPÉCIE MOEDA REAL
NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001990			VALOR DOS TRIBUTOS 584,90
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO			(I) DESCONTO 0,00
TAXA DE COLETA DE LIXO: R\$ 65,12			(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00
IMPOSTO TERRITORIAL: R\$ 155,74			(III) MULTA 0,00
IMPOSTO PREDIAL: R\$ 364,04			(IV) JUROS 0,00
* 2ª via gerada através da WEB			(V) ONORÁRIOS 0,00
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001			(VI) VALOR CORRADO 584,90

10499.38366 62000.100040 00000.199042 5 79050000058490



 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31		
DATA DOCUMENTO 22/05/2019	COMPETÊNCIA 02/2019	VENCIMENTO 28/05/2019
NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001991		VALOR DOS TRIBUTOS 584,90
USO INTERNO 2 - 3439	(I) DESCONTO 0,00	
VENCIMENTO ORIGINAL 28/05/2019	(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00	
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO	(III) MULTA 0,00	
	(IV) JUROS 0,00	
	(V) ONORÁRIOS 0,00	
	(VI) VALOR CORRADO 584,90	
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		

 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31			
LOCAL DE PAGAMENTO PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE			VENCIMENTO 28/06/2019
COMPETÊNCIA 02/2019	DATA DOCUMENTO 22/05/2019	ESPÉCIE DE DOCUMENTO Ficha de compensação	ESPÉCIE MOEDA REAL
NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001991			VALOR DOS TRIBUTOS 584,90
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO			(I) DESCONTO 0,00
TAXA DE COLETA DE LIXO: R\$ 65,12			(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00
IMPOSTO TERRITORIAL: R\$ 155,74			(III) MULTA 0,00
IMPOSTO PREDIAL: R\$ 364,04			(IV) JUROS 0,00
* 2ª via gerada através da WEB			(V) ONORÁRIOS 0,00
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001			(VI) VALOR CORRADO 584,90

10499.38366 62000.100040 00000.199125 4 79340000058490



 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31		
DATA DOCUMENTO 22/05/2019	COMPETÊNCIA 03/2019	VENCIMENTO 31/07/2019
NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001992		VALOR DOS TRIBUTOS 584,90
USO INTERNO 2 - 3439	(I) DESCONTO 0,00	
VENCIMENTO ORIGINAL 31/07/2019	(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00	
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO	(III) MULTA 0,00	
	(IV) JUROS 0,00	
	(V) ONORÁRIOS 0,00	
	(VI) VALOR CORRADO 584,90	
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		

 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31			
LOCAL DE PAGAMENTO PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE			VENCIMENTO 31/07/2019
COMPETÊNCIA 03/2019	DATA DOCUMENTO 22/05/2019	ESPÉCIE DE DOCUMENTO Ficha de compensação	ESPÉCIE MOEDA REAL
NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001992			VALOR DOS TRIBUTOS 584,90
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO			(I) DESCONTO 0,00
TAXA DE COLETA DE LIXO: R\$ 65,12			(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00
IMPOSTO TERRITORIAL: R\$ 155,74			(III) MULTA 0,00
IMPOSTO PREDIAL: R\$ 364,04			(IV) JUROS 0,00
* 2ª via gerada através da WEB			(V) ONORÁRIOS 0,00
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A. CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001			(VI) VALOR CORRADO 584,90

10499.38366 62000.100040 00000.199208 5 79670000058490



 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31		
DATA DOCUMENTO 22/05/2019	COMPETÊNCIA 07/2019	VENCIMENTO 29/11/2019
NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001996		VALOR DOS TRIBUTOS 584,90
USO INTERNO 2 - 3439	(I) DESCONTO 0,00	
VENCIMENTO ORIGINAL 29/11/2019	(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00	
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO		
(III) MULTA 0,00		
(IV) JUROS 0,00		
(V) ONORÁRIOS 0,00		
(VI) VALOR CORRADO 584,90		
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		

 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31			
LOCAL DE PAGAMENTO PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE			VENCIMENTO 29/11/2019
COMPETÊNCIA 07/2019	DATA DOCUMENTO 22/05/2019	ESPÉCIE DE DOCUMENTO Ficha de compensação	ESPÉCIE MOEDA REAL
NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001996			VALOR DOS TRIBUTOS 584,90
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO			
TAXA DE COLETA DE LIXO: R\$ 65,12			
IMPOSTO TERRITORIAL: R\$ 155,74			
IMPOSTO PREDIAL: R\$ 364,04			
			(I) DESCONTO 0,00
			(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00
			(III) MULTA 0,00
			(IV) JUROS 0,00
* 2ª via gerada através da WEB			(V) ONORÁRIOS 0,00
			(VI) VALOR CORRADO 584,90
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001 10499.38366 62000.100040 00000.199638 3 80880000058490			



 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31		
DATA DOCUMENTO 22/05/2019	COMPETÊNCIA 08/2019	VENCIMENTO 30/12/2019
NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001997		VALOR DOS TRIBUTOS 584,92
USO INTERNO 2 - 3439	(I) DESCONTO 0,00	
VENCIMENTO ORIGINAL 30/12/2019	(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00	
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO		
(III) MULTA 0,00		
(IV) JUROS 0,00		
(V) ONORÁRIOS 0,00		
(VI) VALOR CORRADO 584,92		
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		

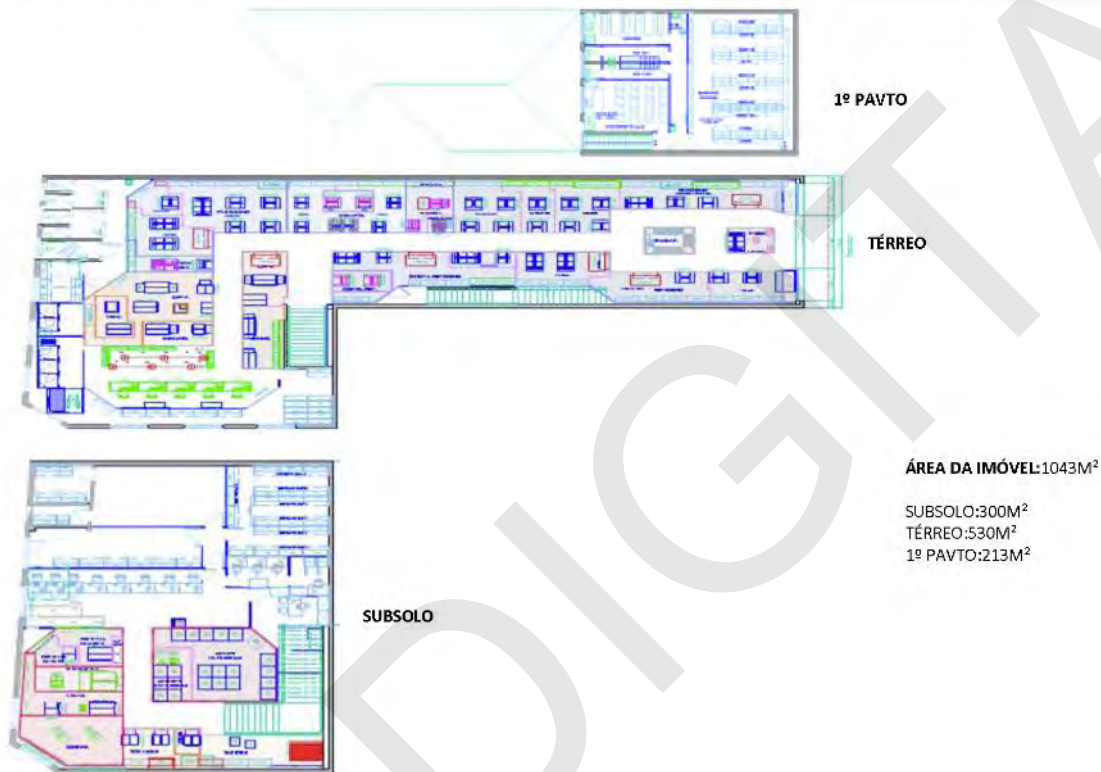
 Município de Caçador CNPJ: 83.074.302/0001-31			
LOCAL DE PAGAMENTO PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS ATÉ O VALOR LIMITE			VENCIMENTO 30/12/2019
COMPETÊNCIA 08/2019	DATA DOCUMENTO 22/05/2019	ESPÉCIE DE DOCUMENTO Ficha de compensação	ESPÉCIE MOEDA REAL
NÚMERO DE CONTROLE 14000000000001997			VALOR DOS TRIBUTOS 584,92
INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO			
TAXA DE COLETA DE LIXO: R\$ 65,15			
IMPOSTO TERRITORIAL: R\$ 155,70			
IMPOSTO PREDIAL: R\$ 364,07			
			(I) DESCONTO 0,00
			(II) ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 0,00
			(III) MULTA 0,00
			(IV) JUROS 0,00
* 2ª via gerada através da WEB			(V) ONORÁRIOS 0,00
			(VI) VALOR CORRADO 584,92
CONTRIBUENTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CPF/CNPJ: 61.099.834/0255-09 Inscrição imobiliária: 001.01.010.0106.001 10499.38366 62000.100040 00000.199711 6 81190000058492			



LAYOUT

250 – CAÇADOR – SUBSOLO, TÉRREO E 1º PAVTO.

PERNAMBUCANAS



Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado livre de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado livre: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado livre “as is”: Valor de mercado livre proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado livre da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

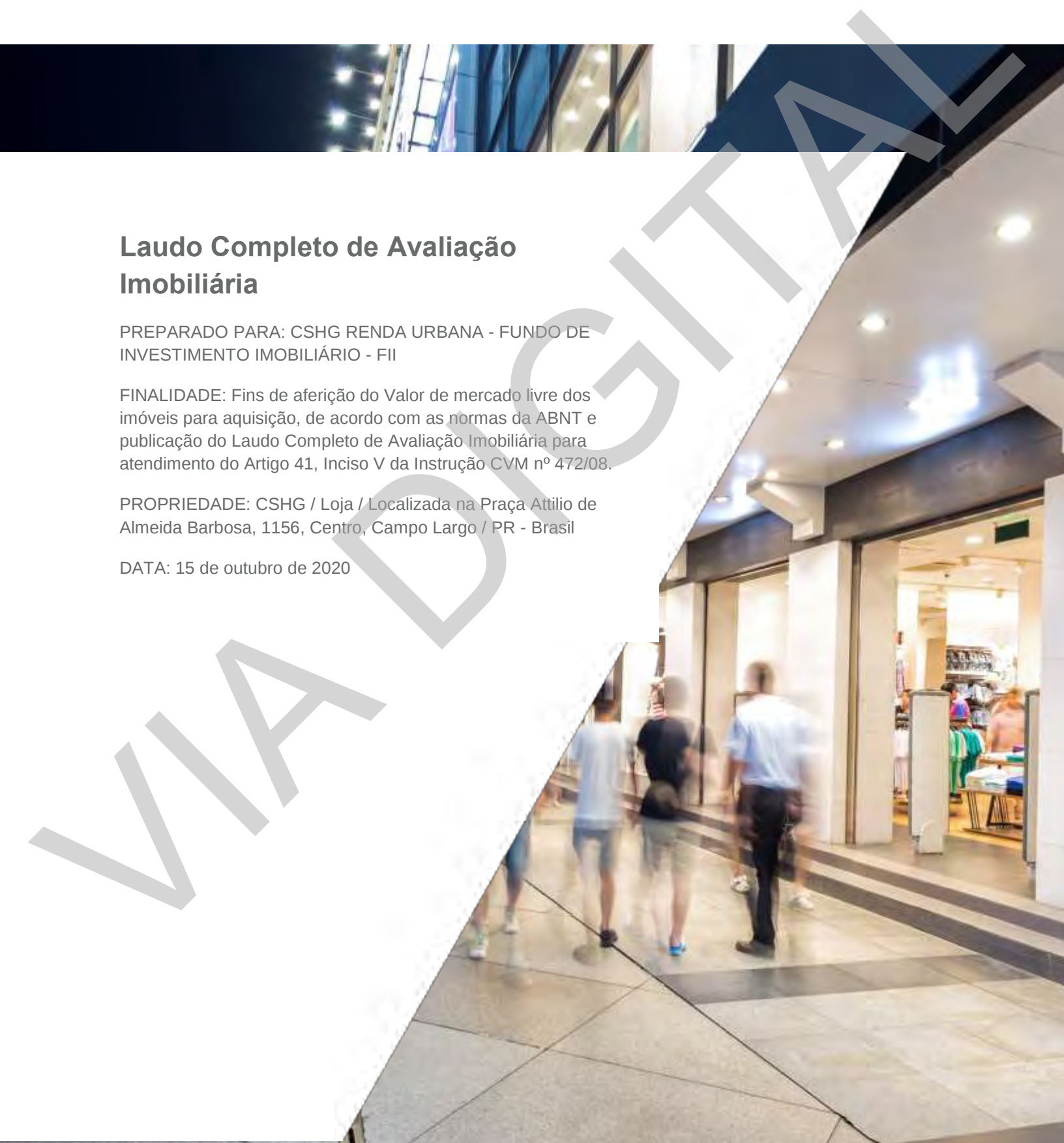
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do Valor de mercado livre dos
imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e
publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para
atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: CSHG / Loja / Localizada na Praça Atílio de
Almeida Barbosa, 1156, Centro, Campo Largo / PR - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .

At. Sr. Guilherme Testa

Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar - Itaim Bibi - 04542-000

São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (CSHG), localizado na Praça Atílio de Almeida Barbosa, 1156, Centro, Campo Largo / PR - Brasil

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado livre para venda e o valor de mercado livre para locação do imóvel em referência, para fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, inciso v da instrução CVM nº 472/08.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 43 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do Imóvel Comercial (CSHG), localizado na Praça Atílio de Almeida Barbosa, 1156, Centro, Campo Largo / PR - Brasil.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE
VALORES S.A.
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

CSHG – CAMPO LARGO

Área de terreno: 517,40 m²

Área construída: 1.213,75 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 29.800,00 (Vinte e Nove Mil e Oitocentos Reais) Mensais	24,55
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 3.271.350,00 (Três Milhões, Duzentos e Setenta e Um Mil e Trezentos e Cinquenta Reais)	2.695,24

DocuSigned by:
M
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 09/12/2020 | 13:42:22 PST
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE
VALORES S.A.
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Larissa Lucena

345E7318269244E...

Larissa Lucena
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:42:14 PST

92C5614D1473408AB074BFF9B525DF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	4
QUADRO DE ÁREAS	7
ZONEAMENTO.....	8
MERCADO	10
CENÁRIO ECONÔMICO	10
AVALIAÇÃO	14
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	14
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (DCF – CONTRATO).....	21
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	26
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	27
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	29
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	32
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o imóvel do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado à seguir:

- CSHG, localizado na Praça Atílio de Almeida Barbosa, 1156, Centro, Campo Largo / PR - 83601-420 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para venda e o valor de mercado livre para locação do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 15 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

DOCUMENTOS - CSHG

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no cartório da cidade a matrícula nº.: 50970, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 50970: Imóvel situado a Praça Atilio de Almeida Barbosa, 1156, Centro - Campo Largo, com área total de terreno de 517,40 m² e área construída não informada, proprietário: Altsa Propriedades S/A, 13 de julho de 2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 01.01.068.0160.000.001, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Ludgren S/A Casas Pernambucanas
-----------------------	--

Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Campo Largo
-------------	-------------------------------------

Ano Base do Documento:	2019
------------------------	------

Logradouro:	Praça Atilio de A. Barbosa, 1156, Centro
-------------	--

Área de Terreno:	551,00 m²
------------------	-----------

Área Total Edificada:	1.026,00 m²
-----------------------	-------------

Valor Venal Total:	R\$ 1.680.550,00
--------------------	------------------

Valor do IPTU:	R\$ 5.041,65
----------------	--------------

OUTROS

Quadro de áreas

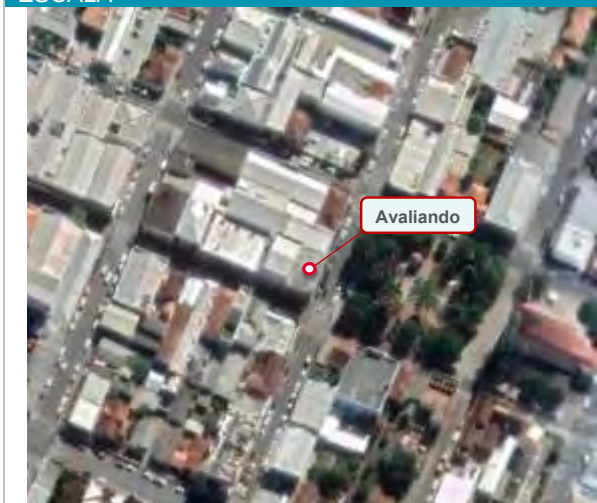
POSIÇÃO ATUAL

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



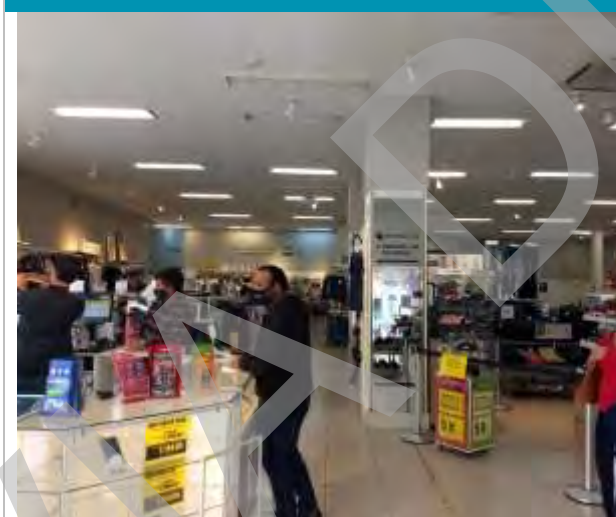
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- CSHG - Praça Atílio de Almeida Barbosa, 1156, Centro, Campo Largo / PR - 83601-420 Brasil

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 300 m do Hospital São Lucas;
- 400 m do Museu Histórico de Campo Largo;
- 650 m do Terminal Urbano de Campo Largo;
- 750 m da IFPR Campus Campo Largo;
- 1 km do Centro Esportivo Fanático; e
- 1,6 km do Parque Cambuí.

Terreno - **CSHG – CAMPO LARGO**

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 517,40 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 45,00 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Rua Quinze de Novembro - 25,00 m
 - Rua Dom Pedro II - 20,00 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja a construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Campo Largo) é classificado como Loja, Monousuário.

CAMPO LARGO – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção	Não informado		
Ano da Última Reforma	Não informado		
Estado de Conservação	Regular (c)		
Idade Aparente	20 anos		
Vida Útil Estimada	60 anos		
Vida Remanescente:	40 anos		
Área Construída Total:	1.213,75 m ²	Conforme:	Projeto

OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS

CARACTERÍSTICAS

Composição	Loja	Área de vendas, atendimento ao cliente, caixas, provadores, almoxarifado, área técnica, estoque, sala multiuso, sala da gerência, tesouraria, no break, sala de treinamento, vestiários e sanitários dos funcionários e refeitório	
Estrutura	Concreto armado		
Andares	Laje de concreto		
Fachada	Bloco de concreto com massa e pintura, vidro e alucobond		
Acesso de Pedestres	Vidro		
Esquadrias	Metálica		
Vidros	Esquadria com vidro		
Cobertura	Tipo de telhado:		Telhado em águas
	Superfície do telhado:		Telha metálica e telha fibrocimento
Circulação Vertical	Escada fixa e elevador		
Ar Condicionado	Tipo: Central HVAC e split		
	Localização do sistema de refrigeração: Andar da casa de máquinas		
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende à todas as áreas		
Iluminação	Calhas com lâmpadas fluorescentes e spots com lâmpadas alógenas		
Segurança Contra Incêndio	Extintores, mangueira de incêndio, placas de sinalização e alarme sonoro		

Segurança Patrimonial	CFTV
-----------------------	------

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico e concreto
-------	---------------------

Paredes	Bloco de concreto com massa e pintura, divisórias em PVC e azulejo
---------	--

Forros	Gesso e laje aparente
--------	-----------------------

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS

	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG - Campo Largo	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	710,95	0,50	355,48
	Térreo / Loja (m²)	502,80	1,00	502,80
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Vagas Descobertas / Recuo (m²)	0,00	0,50	0,00
	Terreno Excedente (m²)	14,60	0,10	1,46
		1.213,75		859,74

Área de Terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 0,15 sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas non aedificandi, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO

PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG	517,40	0,00	517,40	517,40

Zoneamento

CSHG – CAMPO LARGO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Campo Largo é determinada pela Lei nº 3001, de 19 de dezembro de 2018..

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Central (ZC).

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Campo Largo
Lei atual:	Lei nº 3001, de 19 de dezembro de 2018.
Uso atual do imóvel:	Comércio
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Zona Central (ZC)
Uso proposto:	A Zona Central - ZC corresponde às áreas com predominância de usos comerciais e de serviços, e presença de infraestrutura adequada para promover o adensamento construtivo, sendo destinadas à diversificação de atividades e tipologias edilícias, compatibilizando residências, comércio e serviços de médio porte.
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	360,00 m ²
Altura máxima permitida:	15,00 pavimentos
Coeficiente de aproveitamento básico:	4,00 vezes a área do terreno
Coeficiente de aproveitamento máximo:	7,00 vezes a área do terreno
Outorga onerosa:	7,00 vezes a área do terreno
Taxa de ocupação:	75,00%
Recuo mínimo:	
Frente:	5,0 m (Facultado o recuo obrigatório à critério da SMDUMA. Permitido sobreloja com recuo frontal 0 (zero) desde que a altura máxima do térreo + sobreloja não ultrapasse 8m.)
Fundos:	Quando as laterais das edificações não contiverem janelas, o afastamento poderá ser 0 (zero), desde que se respeite o limite máximo de 2 (dois) pavimentos. A partir do terceiro pavimento, deverão ser observados os recuos definidos para as zonas, independentemente das aberturas. (b) Afastamento mínimo de 1,5m (um metro e meio), quando existir

Lateral: Quando as laterais das edificações não contiverem janelas, o afastamento poderá ser 0 (zero), desde que se respeite o limite máximo de 2 (dois) pavimentos. A partir do terceiro pavimento, deverão ser observados os recuos definidos para as zonas, independentemente das aberturas.

(b) Afastamento mínimo de 1,5m (um metro e meio), quando existir

Mercado

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel avaliando está muito bem localizado no centro da cidade, região com alto fluxo de pedestres e automóveis.
- O avaliando possui boa visibilidade e fácil acesso, através do transporte público e privado.

Pontos Fracos e Ameaças

- No centro da cidade existem outros imóveis que possuem a mesma finalidade, padrão e público alvo, criando uma concorrência, apresentando assim um ponto fraco ou ameaça

Cenário Econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

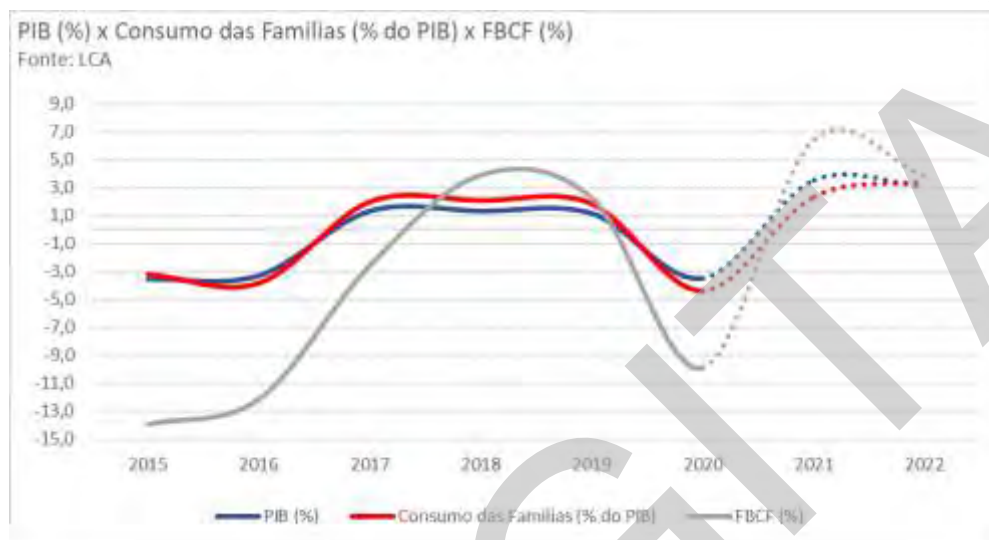
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

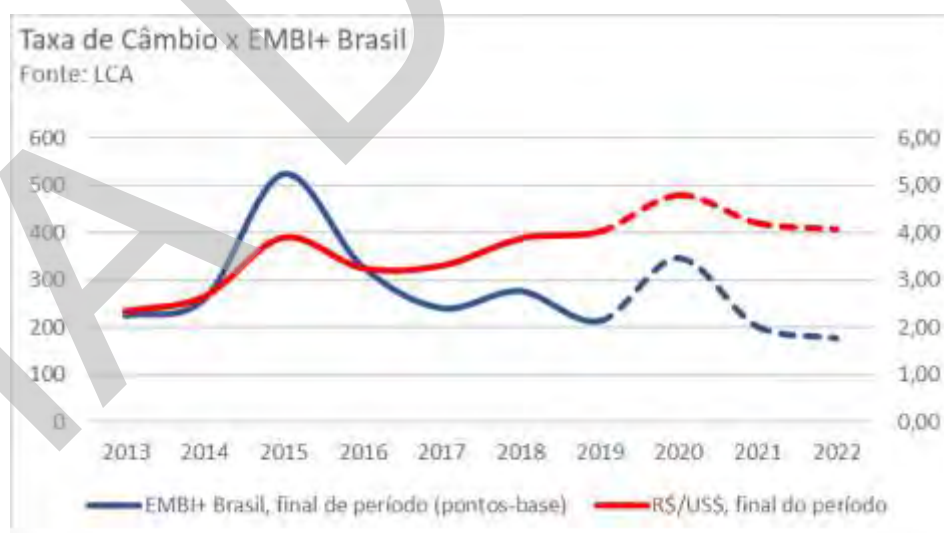
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 2,00% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

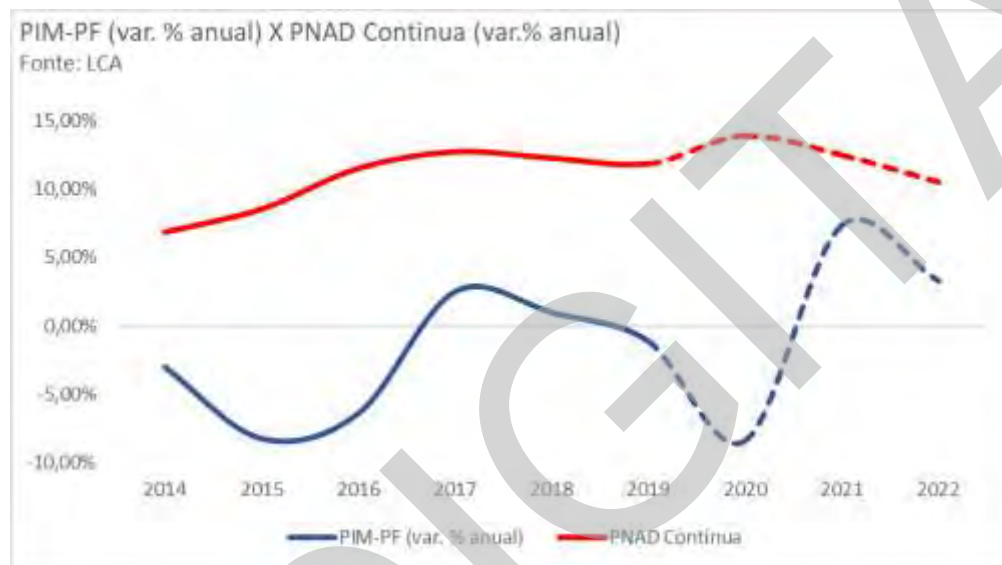
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var. %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var. %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria

Avaliação

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” e “Método de Capitalização da Renda” através do “Fluxo de Caixa Descontado”.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	PISO/LOJA / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (m²)	TERRENO / LOJA (m²)	MEZANINO (m²)	TERRENO EXCEDENTE (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (ÁREA CONSTRUÍDA) (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/m² DE ÁREA EQUIVALENTE)	UNIDADE DE ÁREA INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A. Centro Largo - Praça Artur De Almeida Barboza 1156, Centro - Camp Largo PR	517,40	1.213,75 Construída	110,56	502,80	0,00	14,63	659,74	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS												
1. Rua. Domingos Coutinho, 992, Centro, Campo Largo / PR, Brasil	90,00	90,00 Construída	0,00	90,00	0,00	0,00	90,00	2.590,00	33,22	Campo Largo Imóveis	Sr. Celso	(41) 3632-5505 / (41) 99603-0298
2. Rua. Caramelo, 2552, Centro, Campo Largo / PR, Brasil	60,00	90,00 Construída	0,00	60,00	30,00	0,00	62,50	2.150,00	29,70	Imóveis Fato	Sr. Paulo	(41) 3393-1205 / (41) 99980-1205
3. Rua. Xavier De Sá, 1241, Centro, Campo Largo / PR, Brasil	700,00	650,34 Construída	0,00	310,55	279,79	39,45	559,34	16.000,00	28,61	Claro Imóveis	Sra. Carla	(41) 99118-0070 / (41) 3291-1800
4. Rua. Francisco Xavier De Almeida Garbél, 2036, Centro, Campo Largo / PR, Brasil	60,00	60,00 Construída	0,00	60,00	0,00	0,00	60,00	1.600,00	26,67	Claro Imóveis	Sra. Carla	(41) 99118-0070 / (41) 3291-1800
5. Rua. Gonçalves Dias, 1221, Centro, Campo Largo / PR, Brasil	63,00	63,00 Construída	0,00	63,00	0,00	0,00	63,00	2.200,00	34,92	Claro Imóveis	Sra. Carla	(41) 99118-0070 / (41) 3291-1800

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	0,75 Menor	1,21 Inferior	0,98 Superior	1,36 Inferior	1,30	38,94	38,94
2	0,90	0,75 Menor	1,21 Inferior	1,16 Inferior	1,19 Inferior	1,31	34,89	34,89
3	0,90	0,95 Menor	0,94 Superior	0,86 Superior	1,36 Inferior	1,11	28,66	28,66
4	0,90	0,72 Menor	1,21 Inferior	0,87 Superior	1,36 Inferior	1,16	27,76	27,76
5	0,90	0,72 Menor	1,21 Inferior	1,08 Inferior	1,36 Inferior	1,38	43,30	43,30
Média							34,71	34,71

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Campo Largo

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 34,71

HOMOGENEIZAÇÃO

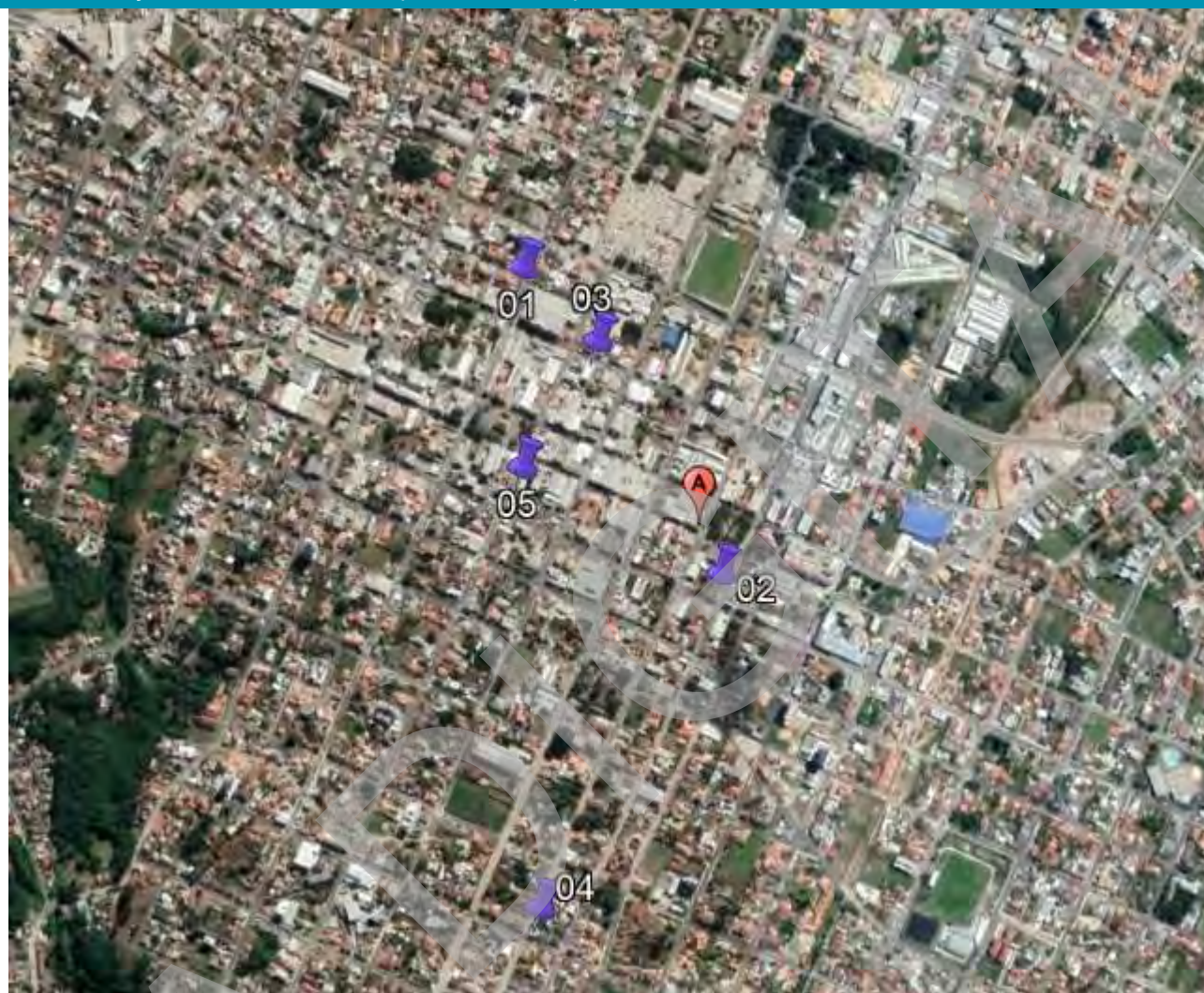
Limite superior(30%)	45,12
Limite inferior (30%)	24,30
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	34,71

SANEAMENTO

Limite Superior	39,27
Limite Inferior	30,15
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	26%
Desvio Padrão	6,65
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,19
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	34,71
Valor de Mercado para Locação (R\$)	29.840,80

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 26,67 /m² a R\$ 34,92 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 60,00 m² a 599,34 m² de área equivalente. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	Campo Largo
Valor Unitário (R\$/m ²)	34,71
Área Equivalente (m ²)	859,74
Valor de Mercado para Locação (R\$)	29.800,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	24,59
Área Construída (m ²)	1.213,75
Valor de Mercado para Locação (R\$)	29.800,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização da Renda – por Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Contrato)

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Campo Largo e na região do Centro.

DCF – CONTRATO

CSHG

Nome da loja:	Campo Largo
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	31/10/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 01/10/2034
Área Construída	1.213,75 m ²

Aluguel mensal

R\$ 21.375,30 ou R\$ 17,61/m ² no 1º mês
R\$ 19.866,46 ou R\$ 16,37/m ² no 13º mês
R\$ 18.106,14 ou R\$ 14,92/m ² no 25º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 29.840,80 ao mês ou R\$ 24,59/m ² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,00%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,50%	
Valor do iptu	R\$ 420,14	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 3.271.350,00	Três Milhões, Duzentos e Setenta e Um Mil e Trezentos e Cinquenta Reais

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 12 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de lojas na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao custo de oportunidade da empresa e é composto por capital próprio e capital de terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669).

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,00% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
	01/10/2021	01/10/2022	01/10/2023	01/10/2024	01/10/2025	01/10/2026	01/10/2027	01/10/2028	01/10/2029	01/10/2030	01/10/2031
Receitas	261.545,27	243.439,14	222.315,31	222.315,31	222.315,31	222.315,31	222.315,31	222.315,31	222.315,31	222.315,31	222.315,31
Aluguel Mínimo	256.503,62	238.397,49	217.273,66	217.273,66	217.273,66	217.273,66	217.273,66	217.273,66	217.273,66	217.273,66	217.273,66
IPTU	5.041,65	5.041,65	5.041,65	5.041,65	5.041,65	5.041,65	5.041,65	5.041,65	5.041,65	5.041,65	
Despesas Operacionais	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65
IPTU	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65	-5.041,65
Resultado Operacional Líquido	256.503,62	238.397,49	217.273,66	217.273,66	217.273,66	217.273,66	217.273,66	217.273,66	217.273,66	217.273,66	217.273,66
Despesas Não Operacional	-2.615,45	-2.434,39	-2.223,15	-2.223,15	-2.223,15	-2.223,15	-2.223,15	-2.223,15	-2.223,15	-2.223,15	-2.223,15
FRA	-2.615,45	-2.434,39	-2.223,15	-2.223,15	-2.223,15	-2.223,15	-2.223,15	-2.223,15	-2.223,15	-2.223,15	-2.223,15
Fluxo de Caixa	253.888,17	235.963,09	215.050,51	215.050,51	215.050,51	215.050,51	215.050,51	215.050,51	215.050,51	215.050,51	215.050,51
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.259.104,88	
Fluxo de Caixa Total	253.888,17	235.963,09	215.050,51	215.050,51	215.050,51	215.050,51	215.050,51	215.050,51	215.050,51	3.474.155,38	
Fluxo de Caixa a VP	244.798,37	212.630,89	181.108,55	169.260,33	158.187,22	147.838,53	138.166,85	129.127,89	120.680,27	1.769.548,96	
Valor do Empreendimento	3.271.350,00										

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m ²)	517,40
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	6.322,67
Área Construída(m ²)	1.213,75
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	2.695,24
VPL Final (R\$)	3.271.350,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 12 de novembro de 2020, em:

CSHG – CAMPO LARGO

VALOR DE MERCADO LIVRO PARA LOCAÇÃO

R\$ 29.800,00 (Vinte e Nove Mil e Oitocentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 24,59

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R\$ 3.271.350,00 (Três Milhões, Duzentos e Setenta e Um Mil e Trezentos e Cinquenta Reais)

Valor Unitário R\$/m² 2.695,24

DS
PS

DS
U

DocuSigned by:
M/
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/12/2020 | 13:42:34 PST
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			26,26%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU III**

Especificação da avaliação – Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU I” quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “GRAU I” quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O 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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I
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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do Laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado à desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Larissa Lucena

345E7318269244E...

Larissa Lucena
Consultora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896

CPF: 13036512896

Signing Time: 13/12/2020 | 13:42:28 PST

ICP-Brasil

92C5814D1473408AB0748FF9B525BF06

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL





OFICIAL MARIA ELIZABETH POLI KUMOWSKI



REGISTRO DE IMOVEIS E SERVIENTES

Matrícula Nº: =50.970=

Data: 13 de Julho de 2020

IMÓVEL: Lote de terreno urbano, designado sob n. 01 (um), situado no "CENTRO", do Foro Regional de Campo Largo, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, o qual mede 19,00m de frente para a Praça Adílio de Almeida Barbosa, do lado esquerdo da qual da Praça ota o imóvel mede 27,30m e limita com a Rua 15 de Novembro, nos fundos mede 18,90m e coaduna com propriedade de Joaze Stuller Weber, e do lado direito mede 27,20m e limita com propriedade de Jacson Pacheco e Regina Pacheco, perfazendo a área superficial de 512,40m² (quinhentos e doze metros e quarenta decímetros quadrados). CONTENDO duas casas velhas de material, sendo uma delas frente para a Praça Adílio de Almeida Barbosa e a outra na esquina com a Rua 15 de Novembro. - (Nº PREFICIAL 1.156).-

INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº. 01.01.068.0160.000.001

PROPRIETÁRIO(S): ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - CASAS PERNAMBUCANAS, inscrita no CNPJ sob o nº 61.099.834/0001-90, com sede na Rua da Consolação, 2.387/2.411, São Paulo-SP.

REGISTRO(S) ANTERIORES: n. 27.415 (26.01.1973) - Livro n. 174 do Livro 5-X d/Serventia-



OFICIAL

R-1-50.970. Em 15/07/2020, Protocolo n. 156.042 - 01/06/2020. **INTEGRALIZAÇÃO À CAPITAL SOCIAL:** De acordo com a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12.12.2019, registrada sob n. 1.541(26-1) em data de 08-01-2020 na Junta Comercial do Estado de São Paulo, acumulada de Escritura de Constituição de Subsidiária Integral, lavrada às fls. 265 à 372 do Livro n. 3710 aos 19 de Agosto de 2019, e Ata Retificadora, lavrada às fls. 333 do Livro n. 3807 ao 01 de Novembro de 2019, ambas nas Notas do 12º Tabelião da Comarca de São Paulo-SP (dout. Nicola Specio); a proprietária **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - CASAS PERNAMBUCANAS**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.099.834/0001-90, com sede na Rua da Consolação, 2.387/2.411, São Paulo-SP, representada por **SILVIA LOPES VILAS BOAS MAGALHÃES**, portadora(s) do RG nº 0.615.771-MG, inscrita(s) no CPF/MF sob nº 983.987.736-34, brasileira, casada, empresária mercantilista, com domicílio na Rua da Consolação, 2.411, 6º andar, Consolação, São Paulo-SP; **TRANSMITEU** a outorgada **ALFSA PROPRIEDADES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 35.321.037/0001-10, com sede na Rua da Consolação, 2.403, 5º Andar, São Paulo-SP; **PARA FINS DE INTEGRALIZAÇÃO AO CAPITAL SOCIAL DA MESMA**, conforme Lei que rege o assunto; **O LOTE DE TERRENO** visto matriculado **JUNTAMENTE** com as benfeitorias existentes, pela importância de R\$2.103.000,00 (dois milhões, cento e três mil reais); **CONDIÇÕES:** As constantes dos documentos. As certidões fiscais de juros foram apresentadas neste ato sendo dispensada a Cartidão de Trânsito Estadual - ITH devidamente recolhida (R\$2.103.000,00); e FUNREJUS recolhido p/esta Serventia 0,2% sobre R\$2.103.000,00 = R\$4.206,00, mais o/Serventia em parte própria. Emitida DOL CUSTAS R\$33,23 - 4.312VRC- Campo Largo, 13 de Julho de 2020. Em (13/07/2020) Maria Elisabete Poli Kumowski, Oficial do Registro, subscreevo o documento (ACET).

Livro 5-X d/Serventia - 50.970/1 - 13 de Julho de 2020

Para verificar a validade da assinatura, acesse o link: <http://www.funarpen.com.br>

Campo Largo, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

Consulte este selo em <http://www.funarpen.com.br>

FUNARPEN



SELO DIGITAL
URdW:WIMz:fmly
je-tUR:s66Cz
<http://funarpen.com.br>

Encargos:

01 Cartão Atualizado sem valor	R\$ 0,00
01 Selo FUNARPEN	R\$ 4,67

Funrejar: R\$ 0,00
Fedep: R\$ 0,00
Total: R\$ 4,67

VALIDADE 30 DIAS

O referido é verdade e dou fe.
Campo Largo, 13 de Julho de 2020.

MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI
AGENTE INTERINA

Func: EF

Assinatura que o selo de autenticação de acordo com o sistema de validação deste documento

Página 2/2

726. Campo Largo

MUNICÍPIO DE CAMPO LARGO - PR

Formulário de Registro de Imóveis

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO - IPTU 2019

Dados do Contribuinte / Responsável

Dados do Imóvel

Arquiteto LINDOMIR TEODORO S/A CASAS PERMAN
CPF: 01.209.804/0002-72
Endereço:

Cadastro IMOB: 000000000000052438

Valor do Imóvel
291.939,00

Valor da Construção
889.629,00

I
P
T
U

Matrícula: **0**
Área do Terreno (m²): **100,00**
Área da Construção (m²): **3.895,00**
Terreno (m²): **19,00**
Valor Total do Imóvel: **1.900.558,00**
Alíquota (%) **0,50**
(IPTU Lançamento efetuado com base no Art. 7º da Lei nº 2886/2017)

2
0
1
9

IMPOSTO / TAXA

IMPOSTO PROPRIAL E TERREIT
1041,00

TOTAL
5.491,00

DADOS DE ENDEREÇO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel
PRACA ATILIO DE A. BARBOSA, 2158
COMPLEMENTO

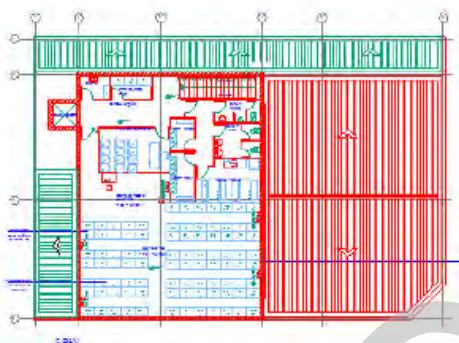
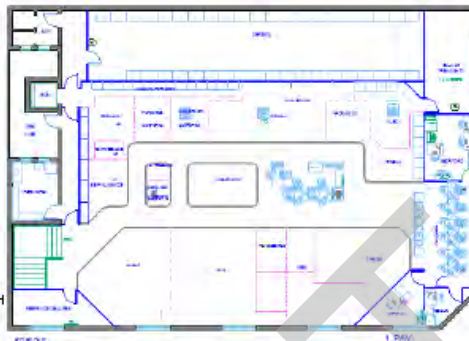
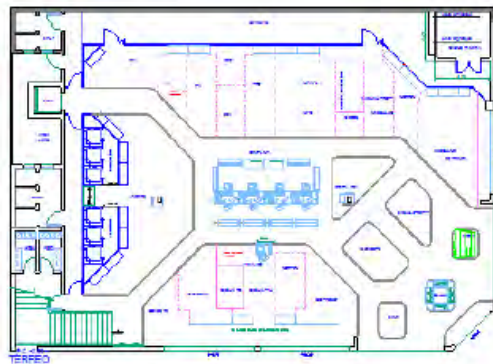
Bairro
CENTRO

Localização
2 - CENTRO

[illegible][illegible]

726 - CAMPO LARGO – TÉRREO, 1º E 2º PAVTOS.

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 1.213,75m²

TÉRREO: 502,80M²

1º PAVTO: 502,80M²

2º PAVTO: 208,15M²

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado livre de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado livre: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado livre “as is”: Valor de mercado livre proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado livre da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

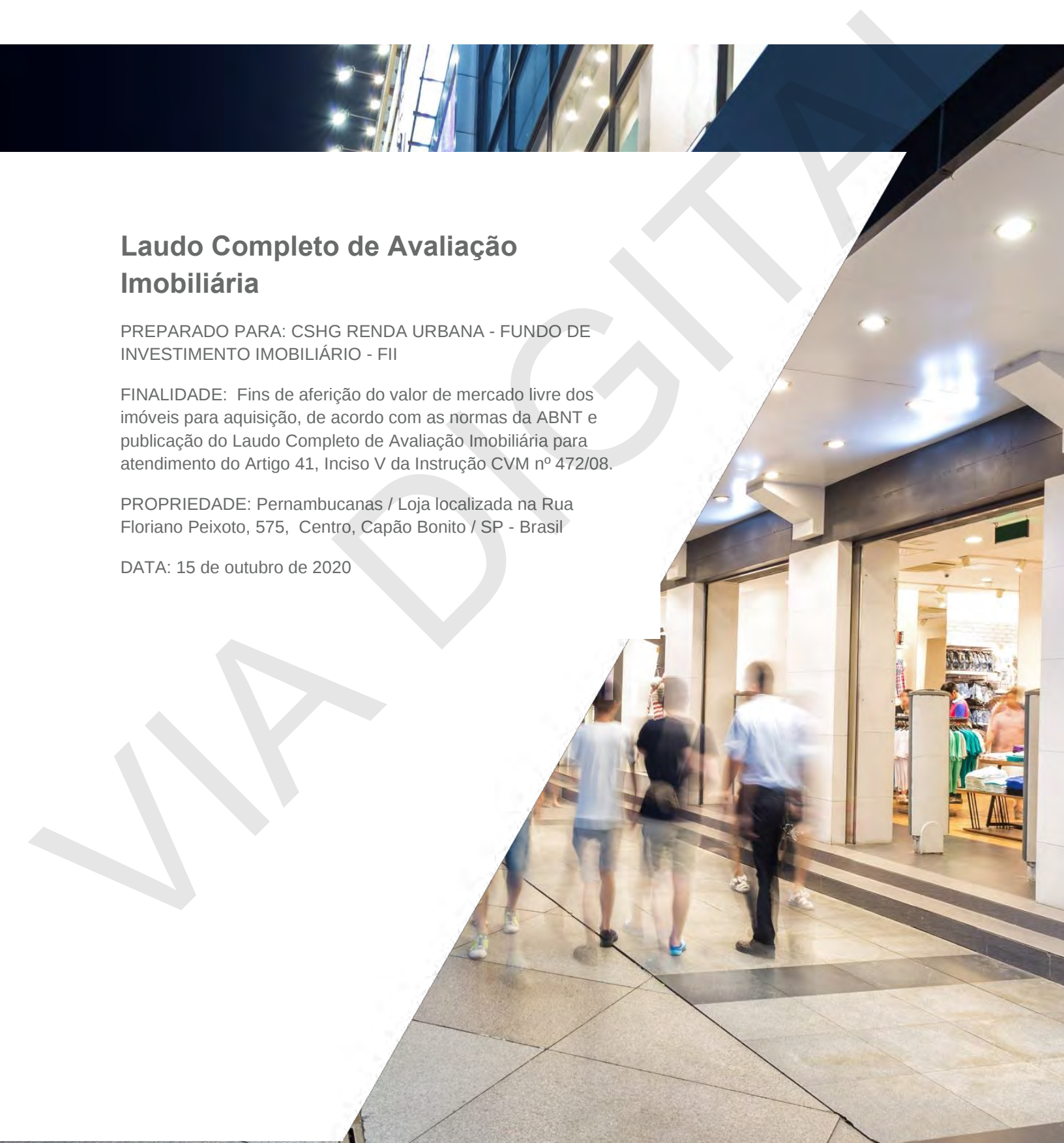
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do valor de mercado livre dos
imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e
publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para
atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: Pernambucanas / Loja localizada na Rua
Florian Peixoto, 575, Centro, Capão Bonito / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .

At. Sr. Guilherme Testa

Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar - Itaim Bibi - 04542-000

São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Pernambucas), localizado na Rua Floriano Peixoto, 575, Centro, Capão Bonito / SP - Brasil

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (DCF - contrato) do imóvel em referência, para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 39 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se de do Imóvel Comercial Pernambucas, localizado na Rua Floriano Peixoto, 575, Centro, Capão Bonito / SP - Brasil.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

Pernambucas

ÁREA CONSTRUÍDA - 718,94 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 11.200,00 (Onze Mil e Duzentos Reais mensais)	R\$ 15,52
Valor de mercado livre para venda	R\$ 2.930.000,00 (Dois Milhões Novecentos e Trinta Mil Reais)	R\$ 4.074,78

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

DS
AL

DS
RB

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Nº 700, 12º Andar

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Rodolfo Brito

ABB98ED022EC471...

Rodolfo Brito
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES.....	3
QUADRO DE ÁREAS	6
ZONEAMENTO.....	7
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	20
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	25
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	26
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	28
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	31
ANEXOS.....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o imóvel do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado a seguir:

- Pernambucanas, localizada na Rua Floriano Peixoto, 575, Centro, Capão Bonito / SP - 18300-000 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (DCF - contrato) do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08. .

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 25 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

DOCUMENTOS - PERNAMBUCANAS

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos - Comarca de Capão Bonito/SP a matrícula nº.: 23729, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 23729: Imóvel situado a Rua Floriano Peixoto, nº 575, com área total de terreno de 422,00 m² e área construída de 727,44 m², proprietário: ALTSA Propriedades S.A., 12 de junho de 2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 01.01.031.0160.001, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A Casas Pernambucanas
Prefeitura:	Capão Bonito
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	não informado
Área de Terreno:	não informado
Área Total Edificada:	não informado
Valor Venal Total:	não informado
Valor do IPTU:	R\$ 2.865,63

OUTROS

Planta

POSIÇÃO ATUAL

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Análise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição das propriedades

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Pernambucanas - Rua Floriano Peixoto, 575, Centro, Capão Bonito / SP - 18300-000 Brasil

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

Cushman & Wakefield

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII | 3

- 60 metros da Praça Rui Barbosa
- 80 metros da Igreja Matriz Nossa Senhora da Conceição
- 100 metros do Centro Educacional Cultural e Esportivo "Paulo Freire"
- 528 metros do Parque das Águas
- 550 metros do Terminal Rodoviário de Capão Bonito

Terreno - Pernambucanas

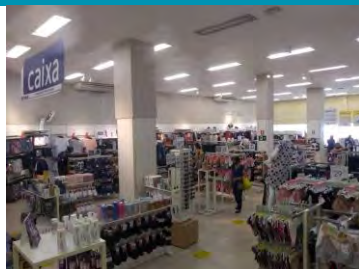
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 431,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 7,00 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Rua Floriano Peixoto - 7,00 m
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Capão Bonito) é classificado como Loja e Monousuário.

CAPÃO BONITO – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular	
Idade Aparente	20 anos	
Vida Útil Estimada	80 anos	
Vida Remanescente:	60 anos	
Área Construída Total:	718,94 m ²	Conforme: Projeto
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.		

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Térreo	Área de vendas e administrativo
	Pavimentos Superiores	Área de vendas, administrativo e estoque
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura - Vidro	
Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Alumínio	
Vidros	Temperado	
Cobertura	Tipo de telhado:	Telhado em águas
	Superfície do telhado:	Telha fibrocimento
Circulação Vertical	Escada fixa	
	1 elevador social	
Ar-Condicionado	Tipo: Split	
Iluminação	Fluorescente e Incandescente	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmica e alvenaria
Paredes	Alvenaria, massa com pintura e cerâmica
Forros	Alvenaria, modular e massa com pintura

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Pernambucas - Capão Bonito	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	359,47	0,50	179,74
	Térreo / Loja (m²)	359,47	1,00	359,47
	Terreno Excedente (m²)	71,53	0,10	7,15

Área de Terreno

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE AREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Pernambucas	431,00	0,00	431,00	431,00

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Capão Bonito/SP é determinada pela Lei Complementar nº 054, de 29 de novembro de 2006.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Urbana.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Capão Bonito
Lei atual:	Lei Complementar nº 054, de 29 de novembro de 2006
Zoneamento:	Zona Urbana

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO	POSIÇÃO DO AVALIANDO COM RELAÇÃO AO ZONEAMENTO
Coefficiente de Aproveitamento máximo:	1,00 vez a área do terreno	Correto
Taxa de Ocupação:	Depende de análise do projeto	Correto

Mercado

Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

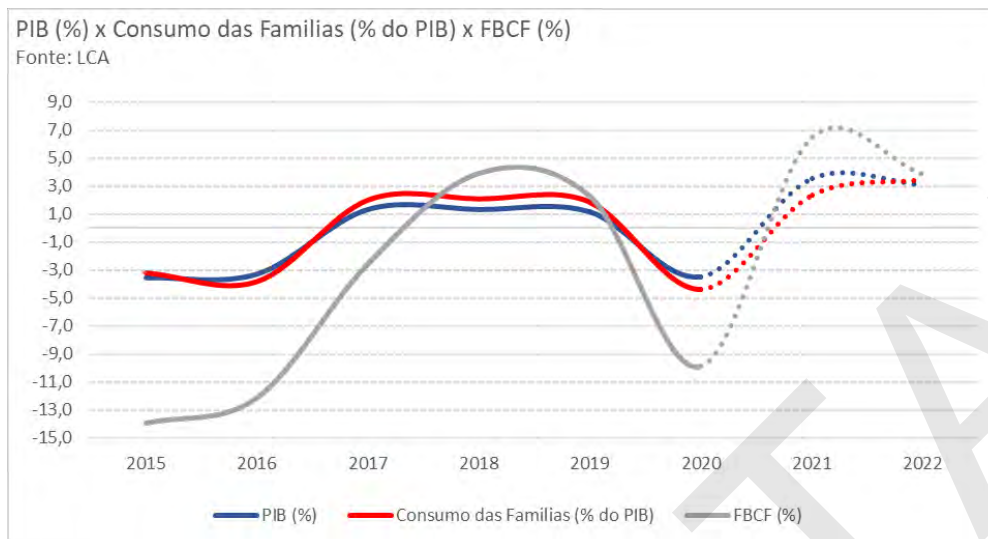
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

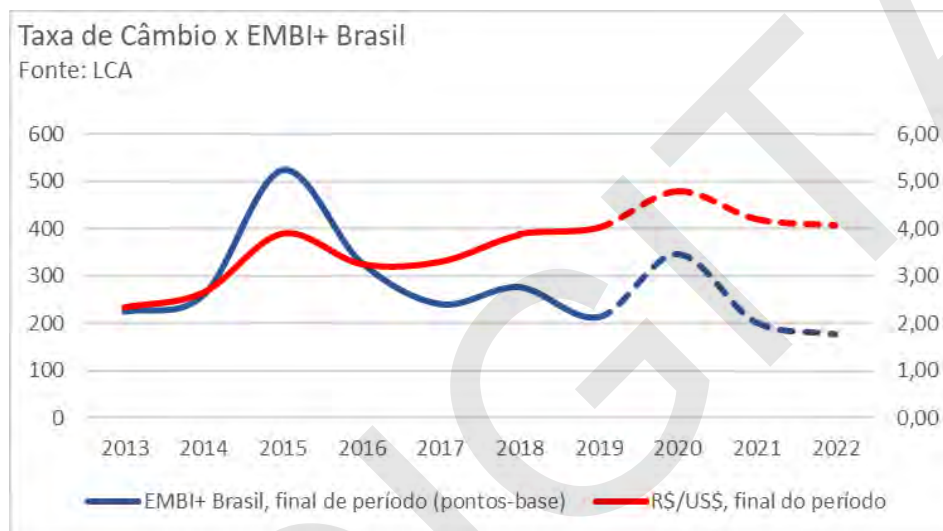
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 2,00% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

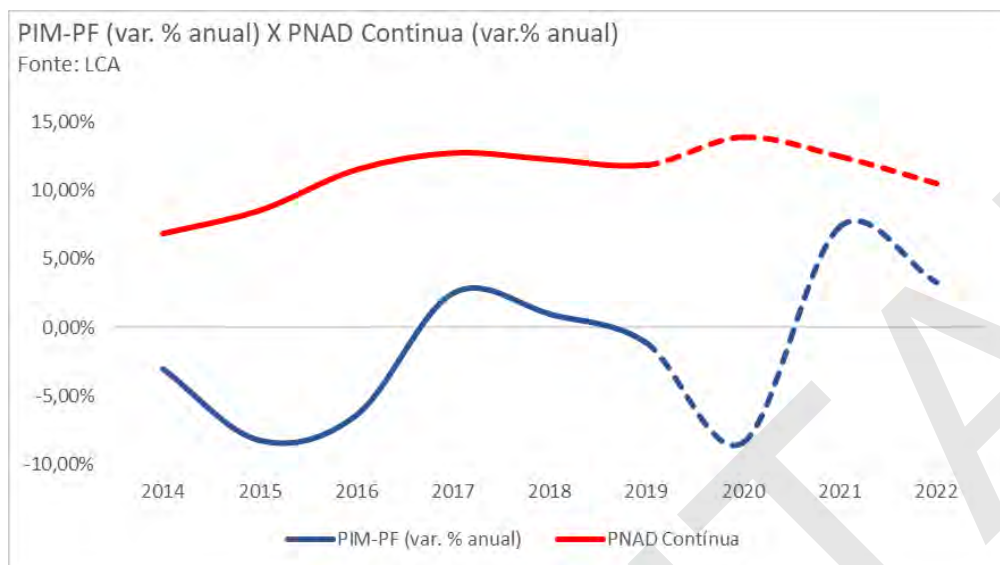
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- Localizado na região central

Pontos Fracos e Ameaças

- Imóveis em frente as praças na região central possuem mais visibilidade para os ocupantes

Avaliação

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Renda Através do Fluxo de Caixa Descontado.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para imóveis comerciais na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELLOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO(R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	DATA DA INFORMAÇÃO
A	Capão Bonito - Rua Floriano Peixoto 575, Centro - Capão Bonito SP	Loja	431,00	718,94 Construída	359,47	359,47	0,00	71,53	546,36	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																
1	Rua, Quintino Bocaiúva, 346, Centro, Capão Bonito / SP	Loja	200,00	200,00 Construída	0,00	200,00	0,00	0,00	200,00	3.500,00	17,50	Márcio Mariano	Danilo	(15) 3542-3780	Oferta	set-20
2	Avenida, Massaichi Kakhara, s/n, Bela Vista, Capão Bonito / SP	Loja	80,00	80,00 Construída	0,00	80,00	0,00	0,00	80,00	3.000,00	37,50	Márcio Mariano	Danilo	(15) 3542-3780	Oferta	set-20
3	Rua, Bernardino de Campos, 587, Centro, Capão Bonito / SP	Loja	118,38	130,98 Construída	0,00	118,38	12,60	0,00	127,83	4.100,00	32,07	Márcio Mariano	Danilo	(15) 3542-3780	Oferta	set-20
4	Avenida, Massaichi Kakhara, s/n, Bela Vista, Capão Bonito / SP	Loja	223,88	223,88 Construída	0,00	223,88	0,00	0,00	223,88	5.600,00	25,01	Márcio Mariano	Danilo	(15) 3542-3780	Oferta	set-20
5	Rua, Yoiti Ikeda, s/n, Vila Santa Rosa, Capão Bonito / SP	Loja	1.000,00	596,86 Construída	0,00	596,86	0,00	403,14	637,17	20.890,10	32,79	Bern Morar	João	(15)3542-1418	Transação	set-20
6	Avenida, Capitão Calixto de Almeida, 2090, Vila Nova Capão Bonito, Capão Bonito / SP	Loja	100,00	100,00 Construída	0,00	100,00	0,00	0,00	100,00	900,00	9,00	Porthal	Flávio	(15) 99632-0890	Oferta	set-20
7	Rua, Floriano Peixoto, 298, Centro, Capão Bonito / SP	Loja	180,00	180,00 Construída	0,00	180,00	0,00	0,00	180,00	1.000,00	5,56	Porthal	Flávio	(15) 99632-0890	Oferta	set-20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-
COMPARATIVOS								
1	0,90	0,88 Menor	0,94 Superior	0,89 Superior	1,21 Inferior	0,93	14,64	14,64
2	0,90	0,79 Menor	0,94 Superior	0,89 Superior	1,13 Inferior	0,75	25,35	25,35
3	0,90	0,83 Menor	1,03 Inferior	0,91 Superior	1,06 Inferior	0,84	24,25	24,25
4	0,90	0,89 Menor	0,94 Superior	0,93 Superior	1,13 Inferior	0,90	20,30	20,30
5	1,00	1,04 Maior	0,89 Superior	0,88 Superior	1,03 Inferior	0,84	27,53	
6	0,90	0,81 Menor	1,60 Inferior	1,06 Inferior	1,70 Inferior	2,17	17,60	17,60
7	0,90	0,87 Menor	1,60 Inferior	1,25 Inferior	1,42 Inferior	2,14	10,68	
						Média	20,05	20,43

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Capão Bonito

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 20,43

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	26,07
Limite inferior (30%)	14,04
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	7
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	20,05

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	23,50
Limite Inferior	17,36
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	30%
Desvio Padrão	4,48
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,22
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	20,43
Valor de Mercado para Locação (R\$)	11.161,41

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 5,56 /m² a R\$ 37,50 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 80,00 m² a 596,86 m² de área. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO	Capão Bonito
Valor Unitário (R\$/m²)	20,43
Área Equivalente (m²)	546,36
Valor de Mercado para Locação (R\$)	11.161,41
Valor de Mercado para Locação (R\$)	11.200,00
Valor Unitário (R\$/m²)	15,52
Área Construída (m²)	718,94
Valor de Mercado para Locação (R\$)	11.161,41
Valor de Mercado para Locação (R\$)	11.200,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do Valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Capão Bonito e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
PERNAMBUCANAS

Nome da loja:	Capão Bonito
Luc	Pernambucas
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	01/11/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2030
Área Construída	718,94 m²

Aluguel mensal

R\$ 26.091,49 ou R\$ 36,29/m² no 1º mês
R\$ 24.249,74 ou R\$ 33,73/m² no 21º mês
R\$ 22.101,03 ou R\$ 30,74/m² no 33º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

Aluguel percentual	0,00%	
% pis cofins	0,00%	Ao ano.
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,50%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	238,80	Ao mês.
Valor condomínio	-	Ao mês.
Comissão sobre locação	Não	1 Aluguel no 1º mês de renovatória.
Outras despesas	-	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 2.929.520,00	Dois Milhões Novecentos e Vinte e Nove Mil Quinhentos e Vinte Reais

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e

Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,25% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

	outubro-21	outubro-22	outubro-23	outubro-24	outubro-25	outubro-26	outubro-27	outubro-28	outubro-29	outubro-30	outubro-31
Receitas	315.963,49	308.596,48	285.267,62	268.077,94	268.077,94	268.077,94	268.077,94	268.077,94	268.077,94	268.077,94	136.802,60
Aluguel Mínimo	313.097,86	305.730,85	282.401,99	265.212,31	265.212,31	265.212,31	265.212,31	265.212,31	265.212,31	265.212,31	133.936,97
Aluguel Percentual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	2.865,63	2.865,63	2.865,63	2.865,63	2.865,63	2.865,63	2.865,63	2.865,63	2.865,63	2.865,63	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Operacionais	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63
FPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PIS/COFINS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63	-2.865,63
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado Operacional Líquido	313.097,86	305.730,85	282.401,99	265.212,31	265.212,31	265.212,31	265.212,31	265.212,31	265.212,31	265.212,31	133.936,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	-4.739,45	-4.628,95	-4.279,01	-4.021,17	-4.021,17	-4.021,17	-4.021,17	-4.021,17	-4.021,17	-4.021,17	
Comissão Sobre Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRA	-4.739,45	-4.628,95	-4.279,01	-4.021,17	-4.021,17	-4.021,17	-4.021,17	-4.021,17	-4.021,17	-4.021,17	
CAPEX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fluxo de Caixa	308.358,41	301.101,91	278.122,98	261.191,14	261.191,14	261.191,14	261.191,14	261.191,14	261.191,14	261.191,14	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.934.645,09	
Fluxo de Caixa Total	308.358,41	301.101,91	278.122,98	261.191,14	261.191,14	261.191,14	261.191,14	261.191,14	261.191,14	2.195.836,23	

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m ²)	431,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	6.797,03
Área Construída(m ²)	718,94
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	4.074,78
VPL Final (R\$)	2.929.520,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

Pernambucanas

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 11.200,00 (Onze Mil e Duzentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 15,52

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 2.930.000,00 (Dois Milhões Novecentos e Trinta Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 4.074,78

DS
AC

DS
RB

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMATÓRIA			7

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			30,08%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

Especificação da avaliação – Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado - Valor de venda

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O 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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU I

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do Laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Rodolfo Brito

ABB98ED022EC471...

Rodolfo Brito
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

IPTU

P. M. CAPÃO BONITO		PARCELA ÚNICA		VENCIMENTO 10/05/2019	PROCESSO / ANO 2019
IPTU		INSCRIÇÃO CADASTRAL 0000009118		INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.01.031.0160.001	
DESCRIÇÃO DOS TRIBUTOS		VALOR DA PARCELA		R\$ 2.865,63	
I.P.U. URBANO		1.801,71			
I.T.U. URBANO		328,34			
TX COLETA DE LIXO		606,29			
TX LIMPEZA PÚBLICA		89,71			
TX EMOLUMENTOS		11,06			
TX CONSERV. DE VIAS		28,52			
		(*) MULTA			
		(*) JUROS			
		TOTAL RECEBIDO			
NÚMERO DOCUMENTO		01.01.031.0160.001			
INSTRUÇÕES					
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.					
7208					

VIA PREFEITURA

*** AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO ***

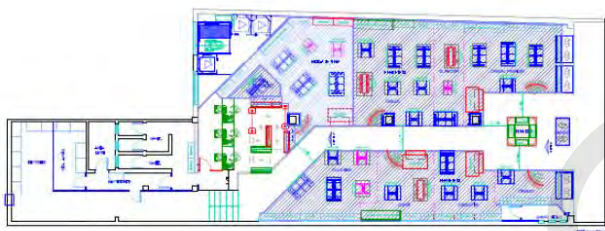
8167000028-3 66630936201-9 90510000000-9 00006388973-7



LAYOUT

642 - CAPÃO BONITO – TÉRREO E 1º
PAVTO

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 718,94M²

TÉRREO: 359,47M²

1º PAVTO: 359,47M²

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado livre de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado livre: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado livre “as is”: Valor de mercado livre proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado livre da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

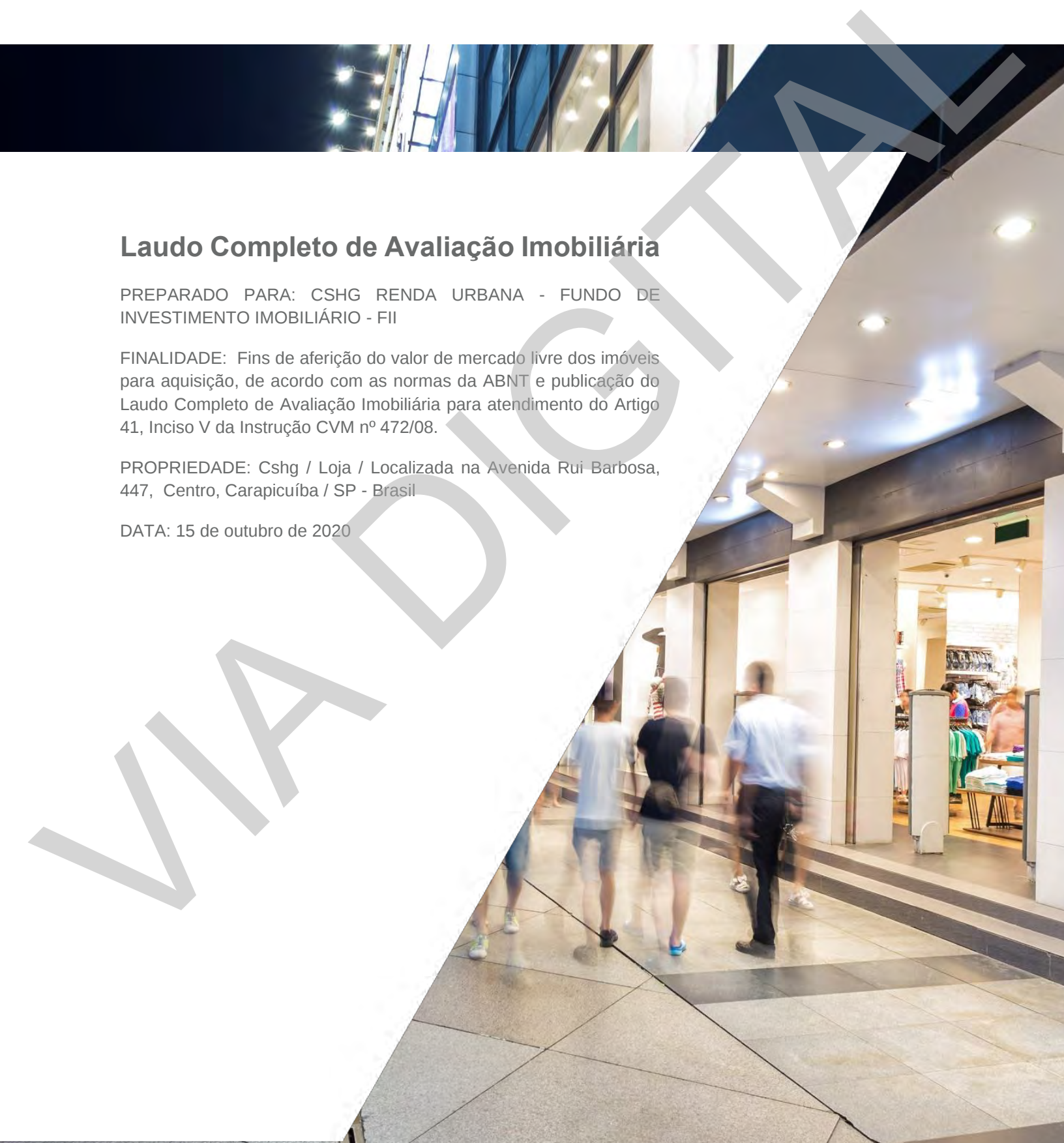
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: Cshg / Loja / Localizada na Avenida Rui Barbosa, 447, Centro, Carapicuíba / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .
At. Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar - Itaim Bibi - 04542-000
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Loja 152 – Carapicuíba), localizado na Avenida Rui Barbosa, 447, Centro, Carapicuíba / SP - Brasil

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o Valor de mercado livre para locação e Valor de mercado livre para venda (DCF - contrato), do imóvel em referência, para fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, inciso v da instrução CVM nº 472/08.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 36 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do Imóvel Comercial (Loja 152 – Carapicuíba), localizado na Avenida Rui Barbosa, 447, Centro, Carapicuíba / SP - Brasil.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

Loja 152 – Carapicuíba

Área de Terreno – 654,00 m² (conforme estimativa realizada através do Google Earth)

Área Construída – 1.564,16 m² (conforme estimativa realizada através do Google Earth)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 56.200,00 (Cinquenta e Seis Mil e Duzentos Reais) Mensais	R\$ 35,92
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 15.838.320,00 (Quinze Milhões, Oitocentos e Trinta e Oito Mil, Trezentos e Vinte Reais)	R\$ 10.125,77

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.
- Não recebemos nenhum documento deste imóvel, de modo que, foi necessário estimar as áreas de terreno e construída através do Google Earth;
- Caso as áreas descritas neste laudo não estejam condizentes com a realidade, o valor deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar - Itaim Bibi.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Douglas Alves

BDE0F1B3FA33424...

Douglas Alves
Consultor, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	3
QUADRO DE ÁREAS	6
ZONEAMENTO.....	7
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA	11
AVALIAÇÃO	12
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	12
DETERMINAÇÃO DO VALOR LIVRE DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENTA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (DCF – CONTRATO)	19
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	24
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	25
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	27
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	30
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é os imóveis do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado à seguir:

- Loja 152 – Carapicuíba, localizada na Avenida Rui Barbosa, 447, Centro, Carapicuíba / SP - 06311-000 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o Valor de mercado livre para locação e Valor de mercado livre para venda (DCF - contrato), do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08. .

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 16 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

DOCUMENTOS – LOJA 152 – CARAPICUÍBA

COMENTÁRIOS SOBRE A DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Não recebemos nenhum documento deste imóvel.

POSIÇÃO ATUAL

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Loja 152 - Carapicuíba - Avenida Rui Barbosa, 447, Centro, Carapicuíba / SP - 06311-000 Brasil

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 210 m da Câmara Municipal de Carapicuíba;
- 260 m do Carapicuíba Fórum Trabalhista;
- 300 m da Defensoria Pública do Estado de São Paulo;
- 400 m do Hospital Alpha Med;
- 450 m do Cartório da 303ª Zona Eleitoral;
- 600 m da Estação de trem Carapicuíba, da Linha 8 - Diamante, da CPTM;

Terreno – Loja 152 – Carapicuíba

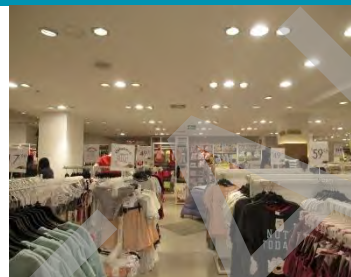
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 654,00 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 51,00 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Avenida Rui Barbosa - 29,00 m
 - Rua Antônio Zamela - 22,00 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - aclive até 10%;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Loja 152 - Carapicuíba) é classificado como Loja e Monousuário.

LOJA 152 - CARAPICUÍBA – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção	Não informado		
Ano da Última Reforma	Não informado		
Estado de Conservação	Regular (c)		
Idade Aparente	20 anos		
Vida Útil Estimada	60 anos		
Vida Remanescente:	40 anos		
Área Construída Total:	1.564,16 m ²	Conforme:	Google Earth

OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Térreo	Loja feminino, masculino, infantil, cama mesa e banho, provador, sala da gerência balcão de celular, crediário, sanitário de cliente e estoque.
	Pavimentos Superiores	Área restrita, sanitário e vestiário feminino e masculino de funcionários, refeitório, área técnica e estoque, salas comerciais, sala shaft e copa.
Estrutura	Concreto armado	
Andares	Laje de concreto	
Fachada	Alvenaria com massa e pintura e alucobond	
Acesso de Pedestres	Vidro e metal	
Esquadrias	Alumínio e metálica	
Vidros	Esquadria com vidro	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escada fixa e elevador	
Iluminação	Spots com lâmpadas alógenas e calhas com lâmpadas fluorescentes	
Segurança Contra Incêndio	Existente	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico, porcelanato e granito.
Paredes	Alvenaria com pintura e azulejo nas áreas frias.
Forros	Gesso e laje aparente.

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Loja 152 - Carapicuíba	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	1.042,77	0,50	521,39
	Térreo / Loja (m²)	521,39	1,00	521,39
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Terreno Excedente (m²)	132,61	0,10	13,26
		1.564,16		1.056,03

Área de Terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 0,15 sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas non aedificandi, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRICÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Loja 152 – Carapicuíba	654,00	0,00	654,00	654,00

Zoneamento

Loja 152 – Carapicuíba

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Carapicuíba é determinada pela Lei 2.698/2006.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZCE - Zona de Comércio Especial.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Carapicuíba
Lei atual:	Lei 2.698/2006
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZCE - Zona de Comércio Especial
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Estritamente Comercial

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	4,00 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	100,00 %

Mercado

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel está localizado na região central de Carapicuíba, ponto forte para imóveis comerciais.
- A região possui fácil acesso e boa infraestrutura.

Pontos Fracos e Ameaças

- Próximo ao avaliando há outros imóveis do mesmo segmento, podendo ser considerado uma ameaça ao negócio implantado atualmente.

Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

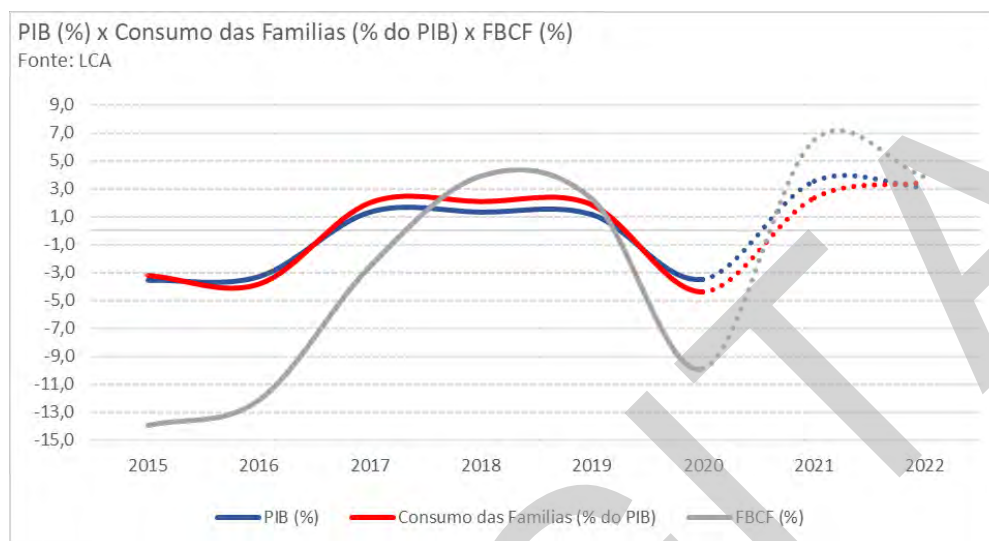
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

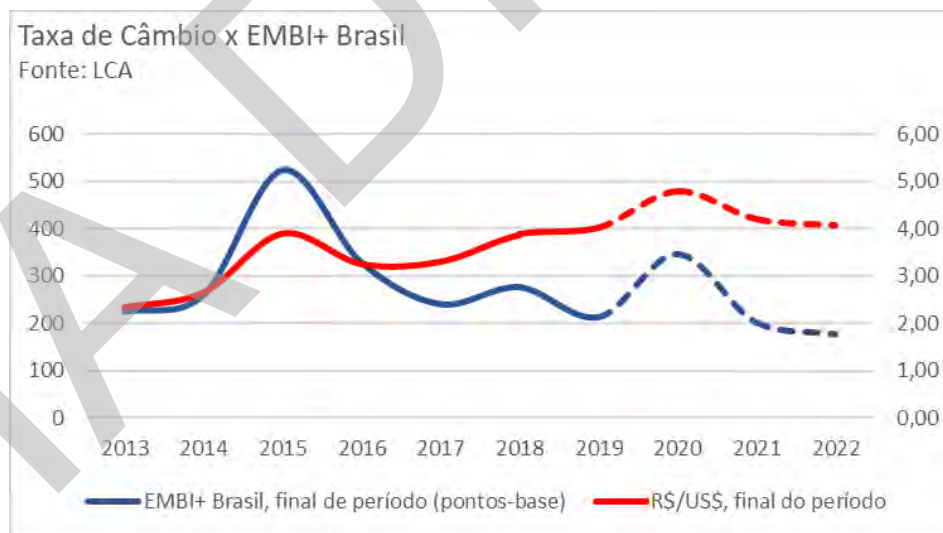
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 2,00% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

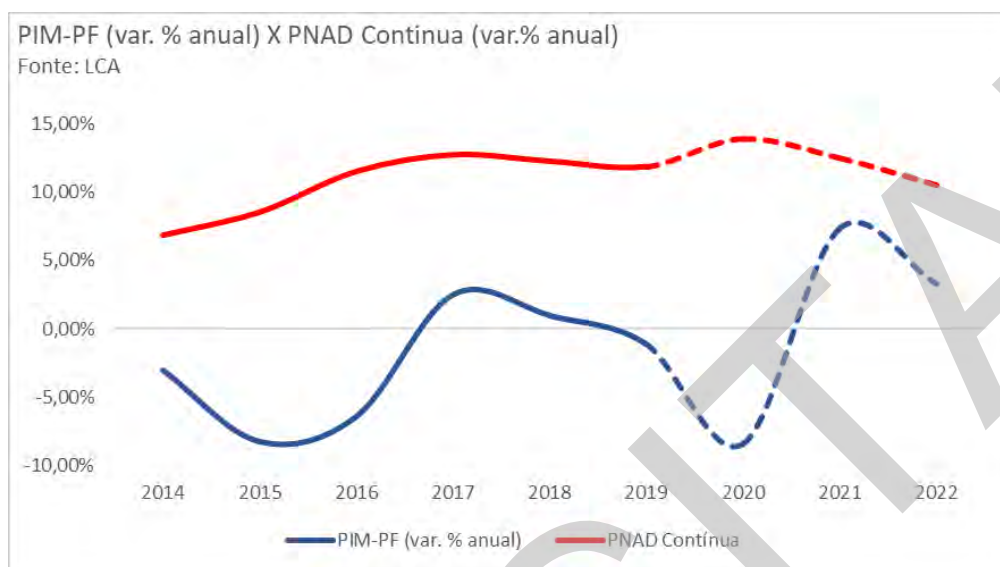
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria

Avaliação

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TERREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO
A	Loja 152 - Carapicuíba - Avenida Rui Barbosa 447, (-) - Centro - Carapicuíba SP	654,00	1.564,16 Construída	1.042,77	521,39	0,00	132,61	1.056,03	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1	Avenida, Rui Brabosa, 337, Centro, Carapicuíba / SP Brasil	400,00	800,00 Construída	400,00	400,00	0,00	0,00	600,00	60.000,00	100,00	Almeida Titto Inteligência Imobiliária	Dennis	(11) 2680-7811 (11) 94013-5199	Oferta
2	Avenida, Miriam, 399, Centro, Carapicuíba / SP Brasil	1.340,00	2.401,00 Construída	1.061,00	1.340,00	0,00	0,00	1.870,50	57.500,00	30,74	Gedor Imóveis	Luiz	(11) 5660-6062 (11) 94071-4909	Oferta
3	Avenida, Rui Brabosa, 380, Centro, Carapicuíba / SP Brasil	250,00	657,00 Construída	207,00	250,00	200,00	0,00	503,50	30.000,00	59,58	Bontempo Imobiliária	Gama	(11) 96160-2000	Oferta
4	Travessa, Virgínio Pasine, 605, Centro, Carapicuíba / SP Brasil	130,00	130,00 Construída	0,00	130,00	0,00	0,00	130,00	13.000,00	100,00	Bontempo Imobiliária	Gama	(11) 96160-2000	Oferta
5	Avenida, Miriam, 92, Centro, Carapicuíba / SP Brasil	315,00	945,00 Construída	630,00	315,00	0,00	0,00	630,00	22.000,00	34,92	Bontempo Imobiliária	Gama	(11) 96160-2000	Oferta
6	Travessa, Antônio Zamela, 50, Centro, Carapicuíba / SP Brasil	546,00	546,00 Construída	0,00	546,00	0,00	0,00	546,00	26.000,00	47,62	Lelo Gama	Márcia	(11) 99400-1973	Oferta
7	Avenida, Inocêncio Seráfico, 317, Centro, Carapicuíba / SP Brasil	290,00	698,00 Construída	510,00	158,00	30,00	132,00	448,70	14.000,00	31,20	Lelo Gama	Márcia	(11) 99400-1973	Oferta
8	Rua, Maria Helena, 305, Centro, Carapicuíba / SP Brasil	650,00	1.935,69 Construída	1.693,73	241,96	0,00	408,04	1.129,63	70.000,00	61,97	Lelo Gama	Márcia	(11) 99400-1973	Oferta
9	Rua, Raposo Tavares, 115, Centro, Carapicuíba / SP Brasil	180,00	180,00 Construída	0,00	180,00	0,00	0,00	180,00	13.000,00	72,22	Douglas Imóveis	Douglas	(11) 4184-6535	Oferta

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	0,93 Menor	1,00 Similar	0,96 Superior	1,00 Similar	0,90	80,63	
2	0,90	1,07 Maior	0,94 Superior	0,94 Superior	1,36 Inferior	1,31	36,31	
3	0,90	0,91 Menor	1,00 Similar	0,90 Superior	1,00 Similar	0,81	43,65	43,65
4	0,90	0,77 Menor	1,00 Similar	0,96 Superior	1,00 Similar	0,73	66,03	66,03
5	0,90	0,94 Menor	1,14 Inferior	1,07 Inferior	1,19 Inferior	1,33	41,90	41,90
6	0,90	0,92 Menor	1,14 Inferior	1,00 Similar	1,06 Inferior	1,12	47,97	47,97
7	0,90	0,90 Menor	1,14 Inferior	0,87 Superior	1,19 Inferior	1,09	30,72	
8	0,90	1,02 Maior	0,89 Superior	0,81 Superior	1,36 Inferior	1,08	59,96	59,96
9	0,90	0,80 Menor	1,14 Inferior	0,92 Superior	1,06 Inferior	0,92	59,68	59,68
Média							51,87	53,20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 53,20

Limite superior(30%)	67,43
Limite inferior (30%)	36,31
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	9

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	51,87
--	-------

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Limite Superior	59,22
Limite Inferior	47,18
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	23%
Desvio Padrão	9,99
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,19

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	53,20
----------------------------------	-------

Valor de Mercado para Locação (R\$)	56.180,03
--	------------------

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 30,74 /m² a R\$ 100,00 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 130,00 m² a 1.870,50 m² de área equivalente. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Loja 152 - Carapicuíba
Valor Unitário (R\$/m²)	53,20
Área Equivalente (m²)	1.056,03
Valor de Mercado para Locação (R\$)	56.200,00
Valor Unitário (R\$/m²)	35,92
Área Construída (m²)	1.564,16
Valor de Mercado para Locação (R\$)	56.200,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor livre de venda - Método da Capitalização Da Renda – por Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Contrato)

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Carapicuíba e na região do Centro.

DCF – CONTRATO

Loja 152 – Carapicuíba

Nome da loja:	Loja 152 - Carapicuíba
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	31/10/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2036
Área Construída	1.564,16 m ²

Aluguel mensal – Contrato

R\$ 95.929,67 ou R\$ 61,33/m ² no 1º mês
R\$ 89.158,17 ou R\$ 57,00/m ² no 13º mês
R\$ 81.258,08 ou R\$ 51,95/m ² no 25º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 56.180,03 ao mês ou R\$ 35,92/m ² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	6,50%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,00%	
Valor do iptu	R\$ 744,44	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 15.838.320,00	Quinze Milhões Oitocentos e Trinta e Oito Mil Trezentos e Vinte Reais

Obs.: Não recebemos nenhum documento deste imóvel e, portanto, para a determinação do valor de IPTU, foi extraída a média entre os valores pagos pelas amostras da região utilizadas na avaliação.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de lojas na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao custo de oportunidade da empresa e é composto por capital próprio e capital de terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669).

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 6,50% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	1,00 01/10/2021	2,00 01/10/2022	3,00 01/10/2023	4,00 01/10/2024	5,00 01/10/2025	6,00 01/10/2026	7,00 01/10/2027	8,00 01/10/2028	9,00 01/10/2029	10,00 01/10/2030	11,00 01/10/2031
Receitas	1.160.089,40	1.078.831,32	984.030,24	984.030,24	984.030,24	984.030,24	984.030,24	984.030,24	984.030,24	984.030,24	984.030,24
Aluguel Mínimo	1.151.156,07	1.069.897,99	975.096,90	975.096,90	975.096,90	975.096,90	975.096,90	975.096,90	975.096,90	975.096,90	975.096,90
IPTU	8.933,33	8.933,33	8.933,33	8.933,33	8.933,33	8.933,33	8.933,33	8.933,33	8.933,33	8.933,33	8.933,33
Despesas Operacionais	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33
IPTU	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33	-8.933,33
Resultado Operacional Líquido	1.151.156,07	1.069.897,99	975.096,90	975.096,90	975.096,90	975.096,90	975.096,90	975.096,90	975.096,90	975.096,90	975.096,90
Despesas Não Operacional	-11.600,89	-10.788,31	-9.840,30	-9.840,30	-9.840,30	-9.840,30	-9.840,30	-9.840,30	-9.840,30	-9.840,30	-9.840,30
FRA	-11.600,89	-10.788,31	-9.840,30	-9.840,30	-9.840,30	-9.840,30	-9.840,30	-9.840,30	-9.840,30	-9.840,30	-9.840,30
Fluxo de Caixa	1.139.555,17	1.059.109,68	965.256,60	965.256,60	965.256,60	965.256,60	965.256,60	965.256,60	965.256,60	965.256,60	965.256,60
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.845.324,68	
Fluxo de Caixa Total	1.139.555,17	1.059.109,68	965.256,60	965.256,60	965.256,60	965.256,60	965.256,60	965.256,60	965.256,60	16.810.581,28	
Fluxo de Caixa a VP	1.101.519,65	961.276,27	822.622,26	772.415,27	725.272,55	681.007,09	639.443,28	600.416,22	563.771,10	8.970.579,53	
Valor do Empreendimento	15.838.320,00										

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m ²)	654,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	24.217,61
Área Construída(m ²)	1.564,16
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	10.125,77
VPL Final (R\$)	15.838.320,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

Loja 152 – Carapicuíba

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 56.200,00 (Cinquenta e Seis Mil e Duzentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 35,92

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R\$ 15.838.320,00 (Quinze Milhões, Oitocentos e Trinta e Oito Mil, Trezentos e Vinte Reais)

Valor Unitário R\$/m² 10.125,77

DS
Da

DS
FS

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			22,62%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU III

Especificação da avaliação – Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU I” quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “GRAU I” quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O 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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I
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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do Laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.
- Não recebemos nenhum documento deste imóvel, de modo que, foi necessário estimar as áreas de terreno e construída através do Google Earth;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Caso as áreas descritas neste laudo não estejam condizentes com a realidade, o valor deverá ser revisto.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Douglas Alves

BDE0F1B3FA33424...

Douglas Alves
Consultor, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil

Anexos

Anexo A: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o Valor de mercado livre de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado livre: Entende-se como “Valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado livre “as is”: Valor de mercado livre proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo Valor de mercado livre da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

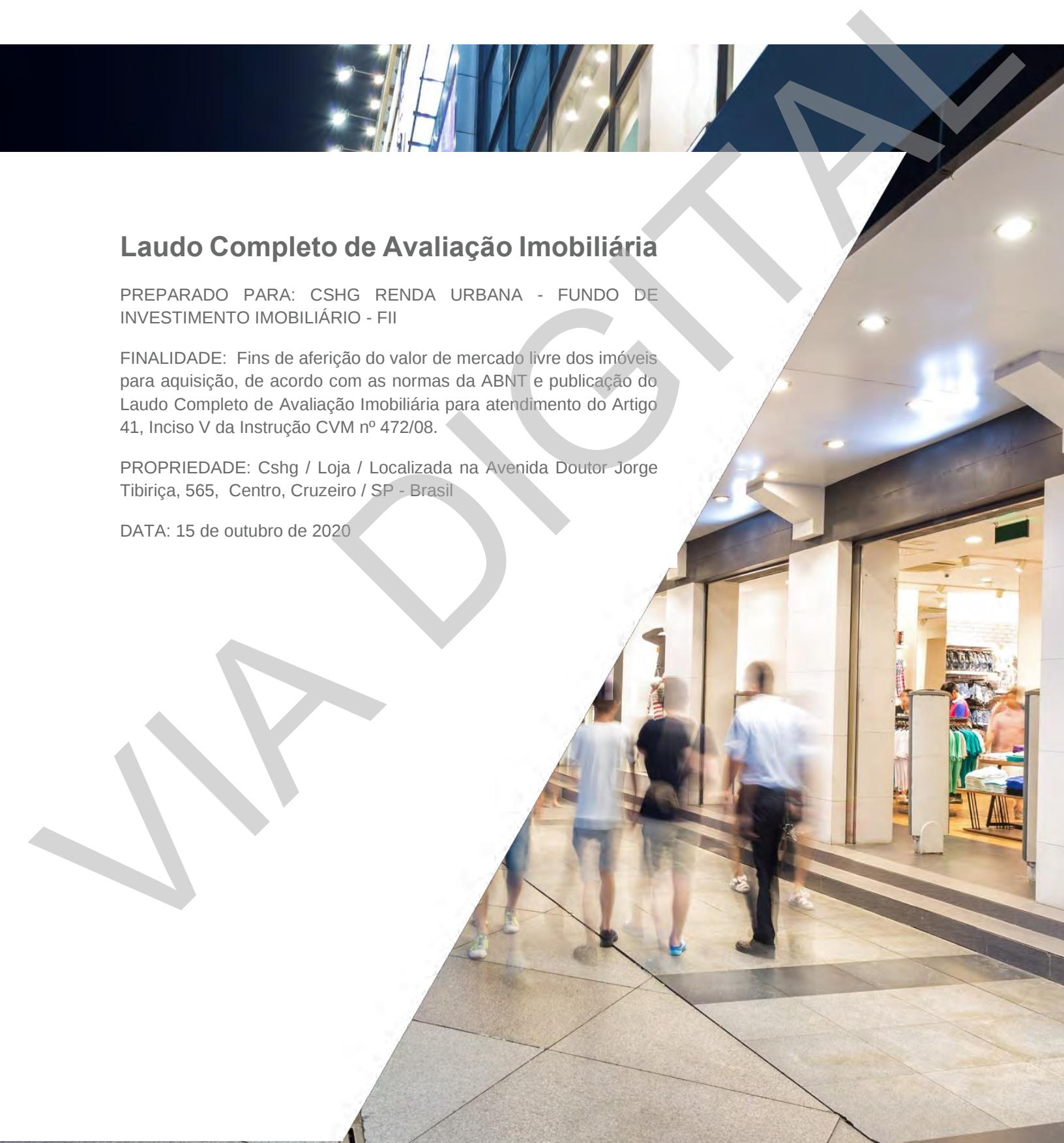
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: Cshg / Loja / Localizada na Avenida Doutor Jorge Tibiriça, 565, Centro, Cruzeiro / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .
At. Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar - Itaim Bibi - 04542-000
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Loja 122 - Cruzeiro), localizado na Avenida Doutor Jorge Tibiriça, 565, Centro, Cruzeiro / SP - Brasil

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o Valor de mercado livre para locação e Valor de mercado livre para venda (DCF - contrato), do imóvel em referência, para fins de aferição do Valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, inciso v da instrução CVM nº 472/08.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 37 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do Imóvel Comercial (Loja 122 – Cruzeiro), localizado na Avenida Doutor Jorge Tibiriça, 565, Centro, Cruzeiro / SP - Brasil.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar - Itaim Bibi.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

Loja 122 – Cruzeiro

Área de Terreno – 1.041,00 m² (conforme matrícula fornecida pelo cliente)

Área Construída – 1.724,11 m² (conforme planta fornecida pelo cliente)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 36.300,00 (Trinta e Seis Mil e Trezentos Reais) Mensais	R\$ 21,03
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 4.970.900,00 (Quatro Milhões, Novecentos e Setenta Mil e Novecentos Reais)	R\$ 2.883,17

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar - Itaim Bibi.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Douglas Alves

BDE0F1B3FA33424...

Douglas Alves
Consultor, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....	3
QUADRO DE ÁREAS	6
ZONEAMENTO.....	7
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA	11
AVALIAÇÃO	12
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	12
DETERMINAÇÃO DO VALOR LIVRE DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (DCF – CONTRATO)	19
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	24
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	25
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	27
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	30
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o imóvel do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado à seguir:

- Loja 122 – Cruzeiro, localizada na CSHG - Avenida Doutor Jorge Tibiriça, 565, Centro, Cruzeiro / SP - 12701-020 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o Valor de mercado livre para locação e Valor de mercado livre para venda (DCF - contrato), do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08. .

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 21 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

DOCUMENTOS – LOJA 122 – CRUZEIRO

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Comarca de Cruzeiro a matrícula nº.: 2265, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 2265: Imóvel situado a Avenida Jorge Tibiriça, 565, Cruzeiro/SP, com área total de terreno de 1.041,00 m², proprietário: Altsa Propriedades S.A., 01/06/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 51010103001, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Cruzeiro
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Não consta
Área de Terreno:	Não consta
Área Total Edificada:	Não consta
Valor Venal Total:	Não consta
Valor do IPTU:	R\$ 20.022,70

OUTROS

Planta

POSIÇÃO ATUAL

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE


Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição da propriedade

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Loja 122 - Cruzeiro - Avenida Doutor Jorge Tibiriça, 565, Centro, Cruzeiro / SP - 12701-020 Brasil

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 170 m do teatro Municipal Capitólio;
- 200 m da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos;
- 200 m da Igreja Santa Cecília;
- 500 m da Igreja Paroquial da Imaculada Conceição;
- 700 m da Estação Rodoviária de Cruzeiro;
- 750 m do Instituto Santa Rosa;

Terreno – Loja 122 – Cruzeiro

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 1.041,00 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 35,90 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Avenida Jorge Tibiriçá - 13,40 m
 - Avenida Nesralla Rubez - 22,50 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Loja 122 - Cruzeiro) é classificado como Loja e Monousuário.

LOJA 122 - CRUZEIRO – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção	Não informado		
Ano da Última Reforma	Não informado		
Estado de Conservação	Entre novo e regular (b)		
Idade Aparente	20 anos		
Vida Útil Estimada	60 anos		
Vida Remanescente:	40 anos		
Área Construída Total:	1.724,11 m ²	Conforme:	Planta
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.			

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Térreo	Loja feminino, masculino, infantil, provador, estoque, doca e sanitários de clientes.
	Mezanino	Estoque.
	Pavimentos Superiores	Loja cama mesa e banho, crediário, sala da gerência, sanitários feminino e masculino de funcionários, refeitório, sala de treinamento, estoque e área técnica.
Estrutura	Concreto armado	
Andares	Laje de concreto	
Fachada	Alvenaria com massa e pintura e alucobond	
Acesso de Pedestres	Vidro e metal	
Esquadrias	Alumínio e metálica	
Vidros	Temperado	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escadas fixas	
Iluminação	Spots com lâmpadas alógenas e calhas com lâmpadas fluorescentes	
Segurança Contra Incêndio	Existente	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico, porcelanato e cimentado.
Paredes	Alvenaria com massa e pintura, formica e azulejo nas áreas frias.
Forros	Placa acústica e laje aparente.

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS

	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Loja 122 - Cruzeiro	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	862,05	0,50	431,03
	Térreo / Loja (m²)	862,06	1,00	862,06
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Terreno Excedente (m²)	178,94	0,10	17,89
		1.724,11		1.310,98

Área de Terreno

Para que seja possível a comparação do valor do terreno com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 0,15 sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas non aedificandi, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO

PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Loja 122 - Cruzeiro	1.041,00	0,00	1.041,00	1.041,00

Zoneamento

Loja 122 – Cruzeiro

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Cruzeiro é determinada pela Lei nº 2.772/1994.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZPR - Zona de Preservação e Revitalização Histórico-Cultural Urbana.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Cruzeiro
Lei atual:	Lei nº 2.772/1994
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZPR - Zona de Preservação e Revitalização Histórico-Cultural Urbana
Uso proposto:	Caracterizada como a área onde se encontram os elementos arquitetônicos e urbanísticos mais significativos do principal conjunto histórico-cultural da cidade, devendo ser garantida a sua preservação, compatibilizados os diversos usos atuais e incentivados as atividades culturais e de lazer.
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Misto

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	250,00 m²
Altura Máxima Permitida:	4 pavimentos
Coefficiente de Aproveitamento máximo:	3,00 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	100,00%
Recuo mínimo:	
	Frente: Não possui
	Fundos: Não possui
	Lateral: Não possui

Mercado

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel está localizado na região central de Cruzeiro, ponto forte para imóveis comerciais.
- A região possui fácil acesso e boa infraestrutura.

Pontos Fracos e Ameaças

- Próximo ao avaliando há outros imóveis do mesmo segmento, podendo ser considerado uma ameaça ao negócio implantado atualmente.

Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

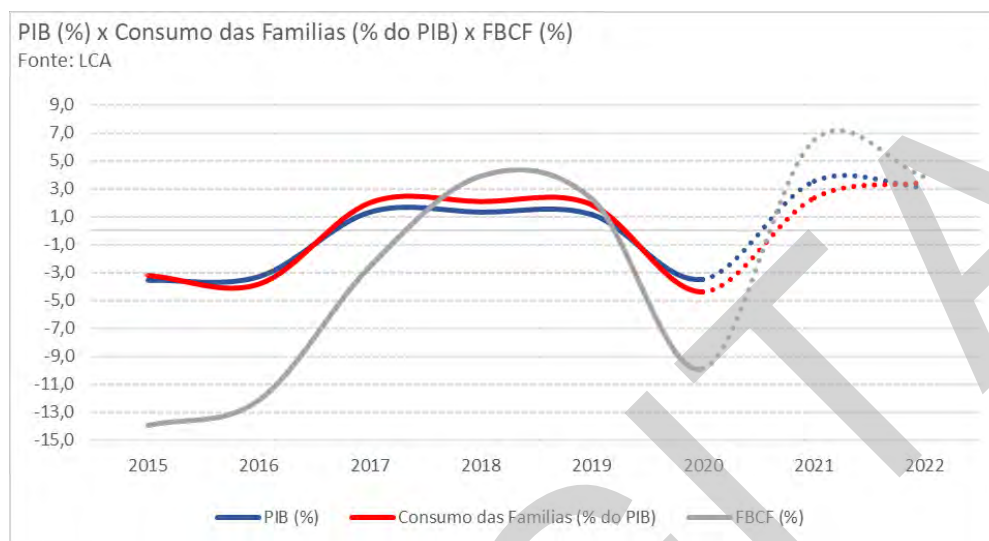
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

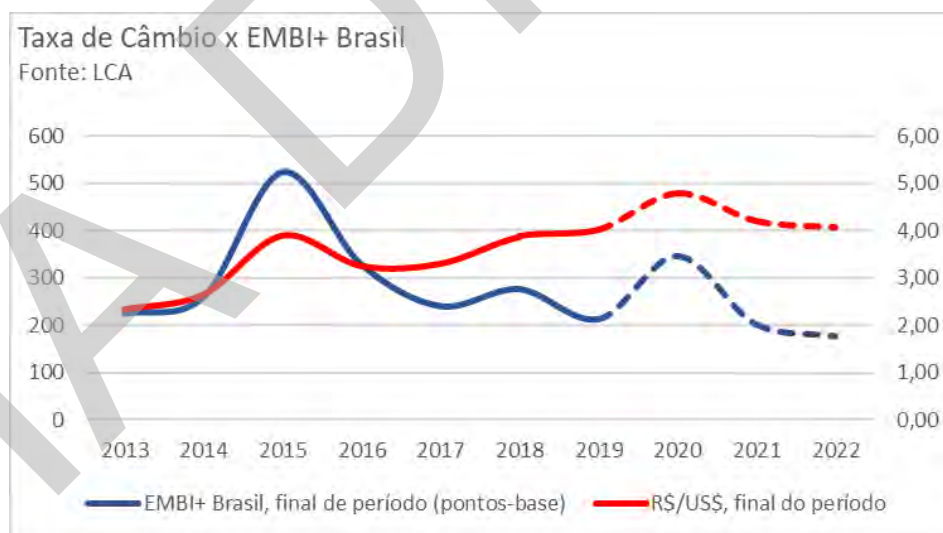
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 2,00% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

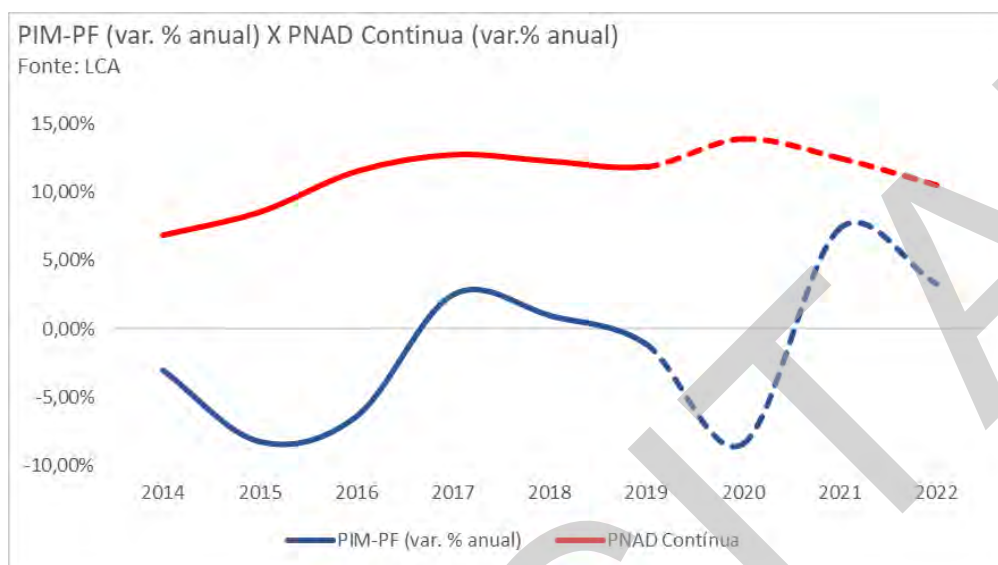
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria

Avaliação

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECHE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO
A	Loja 122 - Cruzeiro - Avenida Doutor Jorge Tibiriça 565, Centro - Cruzeiro SP	Loja	1.041,00	1.724,11 Construída	862,05	862,06	0,00	178,94	1.310,98	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS															
1	Rua, Engenheiro Antônio Penido, Centro, Cruzeiro / SP Brasil	Galpão	17.000,00	13.540,00 Construída	4.460,00	8.070,00	1.010,00	8.930,00	11.950,50	215.000,00	17,99	Nova Freitas Imóveis	Robson	(12) 3924-4688 (12) 99625-7106	Oferta
2	Rua, Dom Bosco, Centro, Cruzeiro / SP Brasil	Escritório (prédio)	8.000,00	4.460,00 Construída	1.144,00	3.316,00	0,00	4.684,00	4.356,40	100.000,00	22,95	D'Alle Imóveis	Alessandra	(12) 3878-5800 (12) 98181-4900	Oferta
3	Avenida, Major Novaes, 27, Centro, Cruzeiro / SP Brasil	Loja	130,00	260,00 Construída	130,00	130,00	0,00	0,00	195,00	7.000,00	35,90	Imobiliária Mantiqueira	Débora	(12) 3144-1148 (12) 3143-4027	Oferta
4	Rua, Coronel José de Castro, 556, Centro, Cruzeiro / SP Brasil	Loja	630,00	300,00 Construída	0,00	300,00	0,00	330,00	333,00	5.500,00	16,52	Imobiliária Mantiqueira	Débora	(12) 3144-1148 (12) 3143-4027	Oferta
5	Rua, Engenheiro Antônio Penido, 1269, Centro, Cruzeiro / SP Brasil	Galpão	660,00	600,00 Construída	0,00	600,00	0,00	60,00	606,00	8.000,00	13,20	Suprema Imóveis	Janize	(12) 99175-0977	Oferta
6	Rua, Engenheiro Antônio Penido, 627, Centro, Cruzeiro / SP Brasil	Loja	414,00	453,00 Construída	0,00	414,00	39,00	0,00	443,25	7.000,00	15,79	Idealli Imóveis	Michelle	(12) 98810-5111	Oferta

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-
COMPARATIVOS								
1	0,90	1,32 Maior	1,06 Inferior	0,90 Superior	1,42 Inferior	1,70	27,53	27,53
2	0,90	1,16 Maior	1,06 Inferior	0,90 Superior	1,42 Inferior	1,54	31,85	31,85
3	0,90	0,79 Menor	1,13 Inferior	1,11 Inferior	1,06 Inferior	1,09	35,24	35,24
4	0,90	0,84 Menor	1,42 Inferior	1,56 Inferior	1,06 Inferior	1,88	27,93	27,93
5	0,90	0,91 Menor	1,42 Inferior	1,06 Inferior	1,42 Inferior	1,80	21,43	21,43
6	0,90	0,87 Menor	1,42 Inferior	1,19 Inferior	1,06 Inferior	1,55	21,97	21,97
Média							27,66	27,66

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Loja 122 - Cruzeiro

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 27,66

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	35,95
Limite inferior (30%)	19,36
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	27,66

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	30,91
Limite Inferior	24,40
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	24%
Desvio Padrão	5,41
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,20
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	27,66
Valor de Mercado para Locação (R\$)	36.257,59

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 13,20 /m² a R\$ 35,90 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 195,00 m² a 11.950,50 m² de área equivalente. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Loja 122 - Cruzeiro
Valor Unitário (R\$/m²)	27,66
Área Equivalente (m²)	1.310,98
Valor de Mercado para Locação (R\$)	36.300,00
Valor Unitário (R\$/m²)	21,03
Área Construída (m²)	1.724,11
Valor de Mercado para Locação (R\$)	36.300,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor livre de venda - Método da Capitalização Da Renda – por Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Contrato)

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Cruzeiro e na região do Centro.

DCF – CONTRATO

Loja 122 - Cruzeiro

Nome da loja:	Loja 122 - Cruzeiro
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	31/10/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2032
Área Construída	1.724,11 m ²

Aluguel mensal – Contrato

R\$ 33.663,81 ou R\$ 19,53/m ² no 1º mês
R\$ 31.287,54 ou R\$ 18,15/m ² no 13º mês
R\$ 28.515,23 ou R\$ 16,54/m ² no 25º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 36.257,59 ao mês ou R\$ 21,03/m ² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	R\$ 1.668,56	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 4.970.900,00	Quatro Milhões Novecentos e Setenta Mil e Novecentos Reais

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de lojas na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao custo de oportunidade da empresa e é composto por capital próprio e capital de terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669).

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,25% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,75% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
	01/10/2021	01/10/2022	01/10/2023	01/10/2024	01/10/2025	01/10/2026	01/10/2027	01/10/2028	01/10/2029	01/10/2030	01/10/2031
Receitas	423.988,47	395.473,23	362.205,47	362.205,47	362.205,47	362.205,47	362.205,47	362.205,47	362.205,47	362.205,47	362.205,47
Aluguel Mínimo	403.965,77	375.450,53	342.182,77	342.182,77	342.182,77	342.182,77	342.182,77	342.182,77	342.182,77	342.182,77	342.182,77
IPTU	20.022,70	20.022,70	20.022,70	20.022,70	20.022,70	20.022,70	20.022,70	20.022,70	20.022,70	20.022,70	20.022,70
Despesas Operacionais	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70
IPTU	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70	-20.022,70
Resultado Operacional Líquido	403.965,77	375.450,53	342.182,77	342.182,77	342.182,77	342.182,77	342.182,77	342.182,77	342.182,77	342.182,77	342.182,77
Despesas Não Operacional	-4.239,88	-3.954,73	-3.622,05	-3.622,05	-3.622,05	-3.622,05	-3.622,05	-3.622,05	-3.622,05	-3.622,05	-3.622,05
FRA	-4.239,88	-3.954,73	-3.622,05	-3.622,05	-3.622,05	-3.622,05	-3.622,05	-3.622,05	-3.622,05	-3.622,05	-3.622,05
Fluxo de Caixa	399.725,88	371.495,80	338.560,71	338.560,71	338.560,71	338.560,71	338.560,71	338.560,71	338.560,71	338.560,71	338.560,71
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.942.639,95	
Fluxo de Caixa Total	399.725,88	371.495,80	338.560,71	338.560,71	338.560,71	338.560,71	338.560,71	338.560,71	338.560,71	5.281.200,66	
Fluxo de Caixa a VP	384.932,95	333.564,20	283.442,38	264.281,94	246.416,72	229.759,18	214.227,68	199.746,09	186.243,44	2.628.283,15	
Valor do Empreendimento	4.970.900,00										

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m ²)	1.041,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	4.775,12
Área Construída(m ²)	1.724,11
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	2.883,17
VPL Final (R\$)	4.970.900,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

Loja 122 – Cruzeiro

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 36.300,00 (Trinta e Seis Mil e Trezentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 21,03

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R\$ 4.970.900,00 (Quatro Milhões, Novecentos e Setenta Mil e Novecentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 2.883,17

DS
Da

DS
FS

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			23,56%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Especificação da avaliação – Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU I” quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “GRAU I” quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			11

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O 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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I
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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do Laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Douglas Alves

BDE0F1B3FA33424...

Douglas Alves
Consultor, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Fernanda Silva

619AD051003943C...

Fernanda Silva
Coordenadora, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality, Valuation &
Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

		Prefeitura Municipal de Cruzzeiro DAM - Documento de Arrecadação do Município I.P.T.U.		PARCELA Única	VENCIMENTO 11/03/2019
EXERCÍCIO: 2019		CARNÊ: 829658	INSCRIÇÃO: 51010103001	VALOR EM R\$ 20.022,70	
NOSSO NÚMERO: 518995		CONTRIBUINTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CPF/CNPJ: 61099834008094		CORREÇÃO MONETARIA 0,00	
OBSERVAÇÕES: Finalidade: I.P.T.U. / 2019		81670000200 8 22701294201 6 90311107000 4 00000518995 6		MULTA 0,00	
				JUROS 0,00	
				DESCONTOS 0,00	
				TOTAL 20.022,70	

Via do contribuinte

		Prefeitura Municipal de Cruzzeiro DAM - Documento de Arrecadação do Município I.P.T.U.		PARCELA Única	VENCIMENTO 11/03/2019
EXERCÍCIO: 2019		CARNÊ: 829658	INSCRIÇÃO: 51010103001	VALOR EM R\$ 20.022,70	
NOSSO NÚMERO: 518995		CONTRIBUINTE ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CPF/CNPJ: 61099834008094		CORREÇÃO MONETARIA 0,00	
ORIENTAÇÕES: COTA ÚNICA NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO Parcela única já calculada com 5% de desconto		81670000200 8 22701294201 6 90311107000 4 00000518995 6		MULTA 0,00	
Local para pagamento: Bancos conveniados - Itaú, Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal, Lotéricas e Banco Mercantil				JUROS 0,00	
				DESCONTOS 0,00	
				TOTAL 20.022,70	

Via do banco

122 – CRUZEIRO – TÉRREO, 1º PAVTO E PISO INTERMEDIÁRIO.

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 1724,11M²

TÉRREO:862,06M²M²

1º PAVTO:654,05M²

PISO INTERMEDIÁRIO:208M²





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA
DE CRUZEIRO - SP

Rua Virgílio Antunes de Oliveira, nº 400, Centro, Cruzeiro - SP, CEP: 12701-420
Telefone: (12) 3145-6259/ (12) 3145-6689
e-mail: registroimoveisdecruzeiro@bol.com.br

HENRIQUE MENEZES DE GOES DECANINI - REGISTRADOR

MATRICULA F. 2265	REGISTRO GERAL Livro N.º 2		MATRICULA N.º 2265 F. 01 CRUZEIRO Oficial NELSON DIAS DE BARROS
	Distrito CRUZEIRO Município CRUZEIRO		Urbano C.P.M. 01.039.029 Rural INCRA
	Localização AVENIDA JORGE TIBIRIÇÁ, nº 565		
	IMÓVEL: Prédio próprio para estabelecimento comercial, situado nesta cidade, a Avenida Jorge Tibiriçá, nº 565, com dois pavimentos, possuindo entrada também pela Avenida Nesralla Rubez, antiga rua Albuquerque Lins onde existe um amplo estacionamento para automóveis e carga e descarga de mercadorias, tendo o seu terreno as seguintes medidas e confrontações: - 13,40 metros de frente para a Avenida Jorge Tibiriçá; 30,00 metros da frente aos fundos, confrontando com Pedro Gussen; daí, em ângulo réto para a direita mede 9,00 metros, confrontando com o mesmo Pedro Gussen; daí, em ângulo réto mede 32,00 metros em direção a Avenida Nesralla Rubez, confrontando com Emilio Bregalda; fazendo frente para a Av. Nesralla Rubez mede 22,50 metros; do lado esquerdo mede 21,00 metros; daí, quebrando à direita em ângulo réto, mede 7,00 metros; daí, em linha réta em direção aos fundos mede 9,00 metros; daí, quebrando à esquerda em ângulo réto, mede 7,00 metros; quebrando novamente em ângulo réto rumo aos fundos mede 32,00 metros, confrontando com a Companhia Nacional de Indústria e Comércio, perfazendo a área total de 1.041,00 m². Proprietária: - IRMÃOS SANTIAGO LTDA., firma comercial estabelecida nesta cidade, inscrita no CGC-MF sob o nº 47.427.422/0001-01. Títulos de domínio: - 3-I/11.451-11.452-11.596-3-L/13.443 - 3-N/15.425. Cruzeiro, 22 de fevereiro de 1978. O oficial, <u>Nelson Dias de Barros</u> .		
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE CRUZEIRO - ESTADO DE SÃO PAULO	AV-1/M-2.265 - Cruzeiro, 22 de fevereiro de 1978 Conforme registro feito no livro 2-C sob o nº 1.331 de ordem, em data de 20 de setembro de 1973, parte do imóvel objeto da matrícula supra foi dado em 1ª hipoteca ao Banco do Brasil S/A., pelo valor de Cr.\$ 400.000,00, com vencimento previsto para 6 anos, a contar de 18.9.73. Conforme registro feito no livro 2-C sob o nº 1.347 de ordem, em data de 02 de abril de 1974, o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em 1ª e 2ª hipoteca ao Banco do Brasil S/A., pelo valor de Cr.\$ 190.000,00, com vencimento previsto para 6 anos, a contar de 28.03.74. O oficial, <u>Nelson Dias de Barros</u> .		
	R-2/M-2.265 - Cruzeiro, 24 de fevereiro de 1978 Devedora: - IRMÃOS SANTIAGO LTDA. firma comercial acima mencionada. Credor: - BANCO DO BRASIL S/A. sociedade de economia mista, com sede em Brasília (DF), por sua Agência nesta cidade - CGC-MF nº 00.000.000/0449-97. Forma do título: - Escritura pública de confissão de dívida com garantia hipotecária de 24 de fevereiro de 1978, lavrada pelo 1º Cartório de Notas da comarca, no livro 90, às fls. 38. Valor: - Cr.\$ 500.000,00. Vencimento: - 24 de fevereiro de 1979. Garantia da dívida: - Em terceira e especial hipoteca, sem concorrência de		
	(Continua no verso)		



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA
DE CRUZEIRO - SP

Rua Virgílio Antunes de Oliveira, nº 400, Centro, Cruzeiro - SP, CEP: 12701-420

Telefone: (12) 3145-6259 / (12) 3145-6689

e-mail: registroimoveisdecruzeiro@bol.com.br

HENRIQUE MENEZES DE GOES DECANINI - REGISTRADOR

terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula. O crédito destina-se a reforço de capital de giro, mediante cobertura parcial dos gastos correntes da empresa, tais como: pagamento de fornecedores, salários, impostos, etc. O oficial, Nelson Dias de Barros (Nelson Dias de Barros)

Emol. Cr\$	480,00
Est. Cr\$	44,00
Prev. Cr\$	524,00
Guia	34

AV-3/M-2.265 - Cruzeiro, 29 de julho de 1980

Tendo em vista carta datada de 2003/80, expedida pelo credor Banco do Brasil S/A., ficam canceladas as inscrições hipotecárias objeto dos registros nºs. 1.331 e 1.347, do livro 2-C, mencionadas no AV-1 da presente matrícula. Fica ainda cancelada, a inscrição hipotecária objeto do R-2 da presente matrícula, tendo em vista carta datada de 20.3.80, expedida pelo mesmo credor Banco do Brasil S/A. O oficial, Nelson Dias de Barros (Nelson Dias de Barros).

R-4/M-2.265 Cruzeiro, 16 de maio de 1989

Conforme escritura pública de resgate de enfiteuse datada de 12 de maio de 1989, lavrada pelo 1º Cartório de Notas desta Comarca, no livro nº 40, às folhas 07, entre partes a PREFEITURA MUNICIPAL DE CRUZEIRO, inscrita no CGC/MF sob o nº 46.668.596/0001-01, na qualidade de transmitente e a firma IRMÃOS SANTIAGO LTDA., estabelecida nesta cidade, na rua Dr. Celestino, nº 1221, inscrita no CGC/MF sob o nº 47.427.422/0001-01, Inscrição Estadual nº 47.427.422/0001-, digo, Inscrição Estadual nº 282.000.330-113, fica extinto o foro sobre parte do imóvel desta matrícula, oriundo da transcrição número 854, do livro 3-A de transcrição das transmissões, folhas 169, data de 28 de fevereiro de 1939, tendo sido dado para fins fiscais o valor de NCZ\$ 978,86. O Oficial maior, Nilton Helio Peres Campelo (Nilton Helio Peres Campelo).

Emol. Cr\$	518,40
Est. Cr\$	18,00
Prov. Cr\$	103,60
GUIA	28

AV/5-M-2.265 - Cruzeiro, 03 de outubro de 1989

Conforme certidão datada de 21.09.89, expedida pela Prefeitura Municipal local, fica averbado que o imóvel objeto desta matrícula atualmente confronta de um lado com os prédios nºs. 549, 543 e 541 da Av. Jorge Tibiriçá e com o prédio nº 542 da Av. Nesralla Rubenz; de outro lado com o prédio nº 575 da Av. Jorge Tibiriçá, pelos fundos com o alinhamento da Av. Jorge Tibiriçá, digo, da Av. Nesralla Rubenz e pela frente com a Avenida Jorge Tibiriçá, cadastrado sob o nº 5.101.0103.001. O oficial, Nelson Dias de Barros (Nelson Dias de Barros).

R-6/M-2.265 - Cruzeiro, 03 de outubro de 1989

Vendedora:- IRMÃOS SANTIAGO LTDA., retro qualificada. Comprador:- BANCO DO BRASIL S/A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília (DF), inscrita no CGC/MF sob o nº 00.000.000/0449-97. Título:- Compra e venda.-

(Continua na ficha Nº)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA
DE CRUZEIRO - SP

Rua Virgílio Antunes de Oliveira, nº 400, Centro, Cruzeiro - SP, CEP: 12701-420
Telefone: (12) 3145-6259/(12) 3145-6689
e-mail: registroimoveisdecruzeiro@bol.com.br

HENRIQUE MENEZES DE GOES DECANINI - REGISTRADOR

MATRÍCULA N.º 2265	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA N.º 2265 - F. 02
	Livro N.º 2	Oficial NELSON DIAS DE BARROS

(Continuação da Matrícula n.º 2.265)

Forma do título:- Escritura pública de venda e compra de 22 de setembro de 1989, lavrada pelo 2º Cartório de Notas desta comarca, no livro 137, fls. 186/188. Valor:- NCZ\$ 1.240.135,00. O oficial, (Nelson Dias de Barros).

R-7/M-2.265 Cruzeiro, 29 de novembro de 1996

Conforme escritura publica de venda e compra com garantia hipotecária, datada de 06 de novembro de 1996, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas da comarca de Piedade, Estado de São Paulo, no livro 189, as folhas 144, o proprietário BANCO DO BRASIL S.A., sociedade anônima de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, inscrito no CGC/MF sob o nº 00.000.000/0449-97, transmitiu a ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - CASAS PERNAMBUCANAS, sociedade mercantil brasileira, com sede em São Paulo, Capital, na Rua da Consolação, nºs. 2387/2411, inscrita no CGC/MF sob o nº 61.099.834/0001-90, pela importância de R\$ 1.010.000,00 (um milhão e dez mil reais), o imóvel objeto desta matrícula. O Substituto do Oficial, (Nilton Helio Peres Campelo).

R-8/M-2.265 Cruzeiro, 29 de novembro de 1996

Nos mesmos termos da escritura publica de venda e compra com garantia hipotecária, datada de 06 de novembro de 1996, lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas da Comarca de Piedade, Estado de São Paulo, no livro 189, as folhas 144, a compradora ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - CASAS PERNAMBUCANAS, sociedade mercantil brasileira, com sede em São Paulo, Capital, na Rua da Consolação, nºs. 2387/2411, inscrita no CGC/MF sob o nº 61.099.834/0001-90, tornou-se devedora perante o Credor BANCO DO BRASIL S.A. supra qualificado, da importância de R\$ 808.000,00 (oitocentos e oitomil reais), representativa do saldo remanescente do preço da venda do imóvel objeto desta matrícula, obrigando-se a pagá-lo, em dez (10) prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$80.800,00 (oitenta mil e oitocentos reais), vencendo-se a primeira delas em 06 de dezembro de 1996 e as demais a cada data-base dos meses subsequentes, até 06 de setembro de 1997, quando vencerá a última. O valor das prestações será calculado pelo Sistema Price de amortização, considerando a taxa de juros estipulada na cláusula quarta da escritura ou seja taxa nominal de 1% (um por cento) ao mês, correspondentes a 12,68% efetivos ao ano e o valor do financiamento especificado acima. Os pagamentos serão efetuados mediante avisos bancários, pagáveis em qualquer agência do Banco do Brasil S.A., na cidade de São Paulo, Capital. As demais cláusulas e condições constam da escritura. Tendo sido dado em garantia da dívida, em primeira lugar e sem concorrência, e única hipoteca, o imóvel objeto desta matrícula. O Substituto do Oficial, (Continua no verso)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA
DE CRUZEIRO - SP

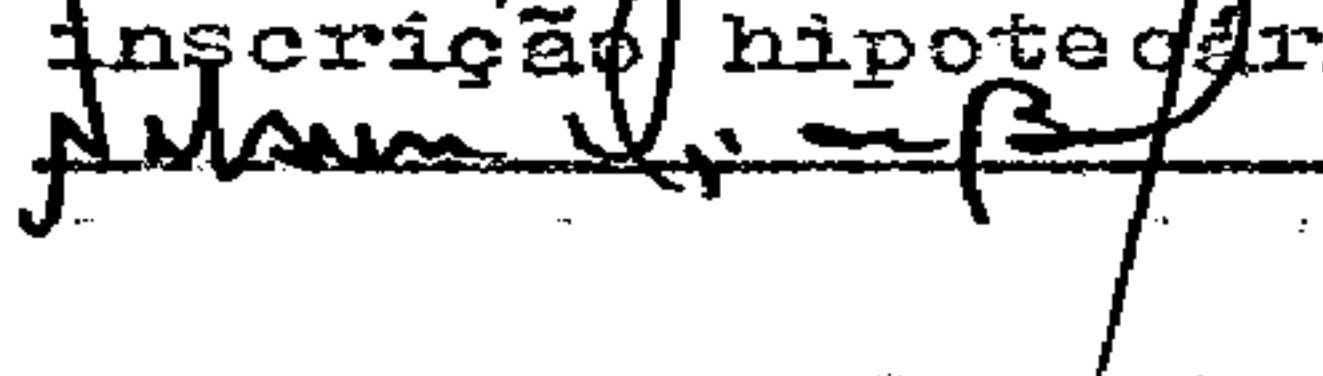
Rua Virgílio Antunes de Oliveira, nº 400, Centro, Cruzeiro - SP, CEP: 12701-420
Telefone: (12) 3145-6259/ (12) 3145-6689
e-mail: registroimoveisdecruzeiro@bol.com.br

HENRIQUE MENEZES DE GOES DECANINI - REGISTRADOR

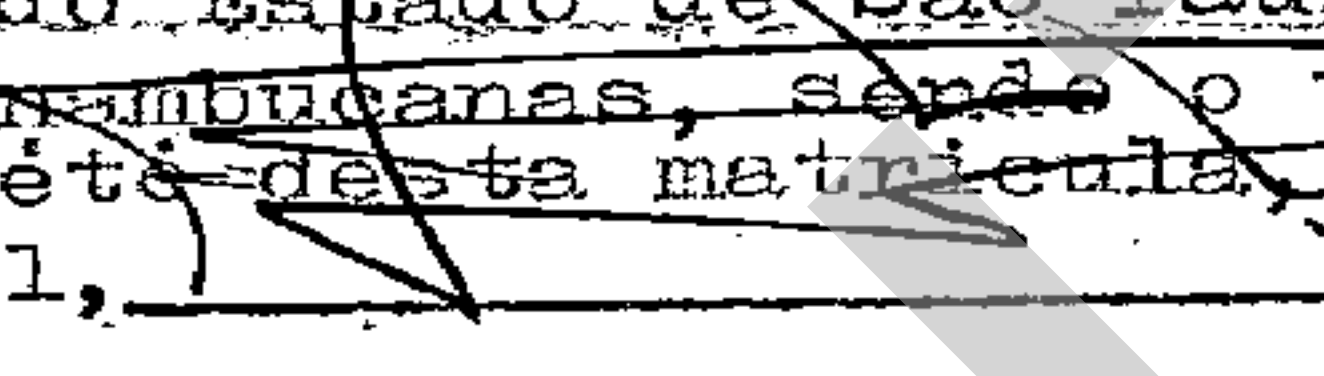
O Substituto do Oficial,  (Nilton Helio Peres Campelo).

EMCL. CDS 112372
EST. CDS 32840
PROV. CDS 22121
GUIA 222

AV-9/M-2.265 - Cruzeiro, 06 de outubro de 1997

Conforme requerimento datado de 18 de setembro de 1997, firmado pelo credor BANCO DO BRASIL S/A., com firma reconhecida, fica cancelada a inscrição hipotecária constante do R-8 desta matrícula. O oficial,  (Nelson Dias de Barros).

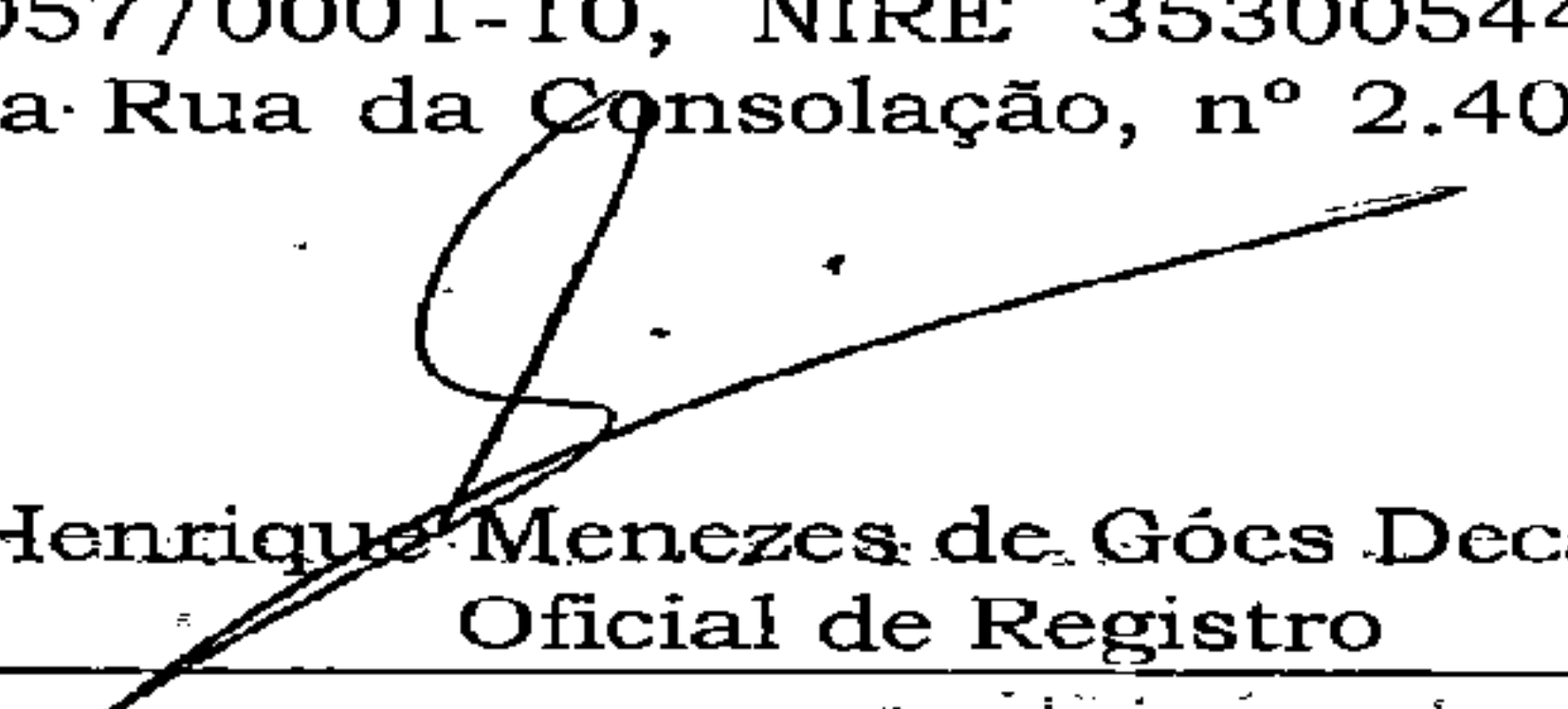
R-10/M-2.265 Cruzeiro, 02 de setembro de 1998

Conforme Mandado de Inscrição de Penhora, expedido em 05 de agosto de 1998 nos Autos da Execução Fiscal nº 199/98 Cartório do 2º Ofício Judicial desta Comarca, que a Fazenda do Estado de São Paulo move contra Arthur Lundgren Tecidos S.A. - Casas Pernambucanas, sendo o valor da causa de R\$ 222.016,14, fica o imóvel objeto desta matrícula, gravado com o ônus de penhora. O Substituto do Oficial,  (Nilton Helio Peres Campelo).

R.11/2.265 - Em 04 de junho de 2020.

Ref. Prenotação nº 77.616, de 01 de junho de 2020.

CONFERÊNCIA DE BENS: Por Requerimento formalizado em 29 de maio de 2020, instruído com Certidão emitida pela JUCESP em 24/01/2020 sob o código de controle e autenticação eletrônica 129056515, Certidão emitida pela JUCESP em 18/12/2019 sob o código de controle e autenticação eletrônica 127755059; e, diversos outros documentos ora também arquivados nesse registro predial; faço o presente para constar que, por deliberação aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de 12/12/2019, cuja Ata fora devidamente arquivada na JUCESP sob nº 1.541/20-1 em 06/01/2020, a proprietária, ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. - CASAS PERNAMBUCANA, já qualificada, **TRANSFERIU** o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 3.312.000,00 (três milhões e trezentos e dose mil reais), para formação e integralização do capital social de **ALTA PROPRIEDADES S.A.**, CNPJ/MF 35.521.057/0001-10, NIRE 35300544641, sociedade por ações com sede em São Paulo (SP), na Rua da Consolação, nº 2.403, 5º andar, Consolação, CEP: 01301-999.

Selo Digital: 12085732100000R11M226520X  Henrique Menezes de Góes Decanini
Oficial de Registro

(Continua na Ficha N.º)



Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

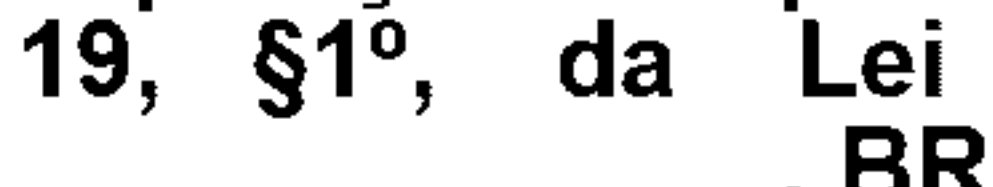
1208573C3002265C15332220Z



00226504062020

Pag.: 004/004

Ao Oficial.: R\$ 32,97
Ao Estado.: R\$ 9,37
Ao IPESP.: R\$ 6,41
Ao Reg.Civil R\$ 1,74
Ao Trib.Just R\$ 2,26
Ao Iss.: R\$ 1,02
Ao FEDMP.: R\$ 1,58
Total.: R\$ 55,35

CERTIFICO que este documento contém o inteiro teor da Matrícula nº.: 2265, não recaindo sobre o imóvel quaisquer ônus, ações reais e pessoais reipersecutórias, além daqueles expressamente lançados na referida matrícula, retratando a situação do registro até o ultimo dia anterior à data de sua expedição. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, §1º, da Lei 6.015/1973 Cruzeiro (SP), 04 de junho de 2020. EU,  BRUNA MARIA LARA FERNANDES VIANA DA SILVA - SUBSTITUTA §5. Protocolo: 77616.

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o Valor de mercado livre de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado livre: Entende-se como “Valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado livre “as is”: Valor de mercado livre proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo Valor de mercado livre da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

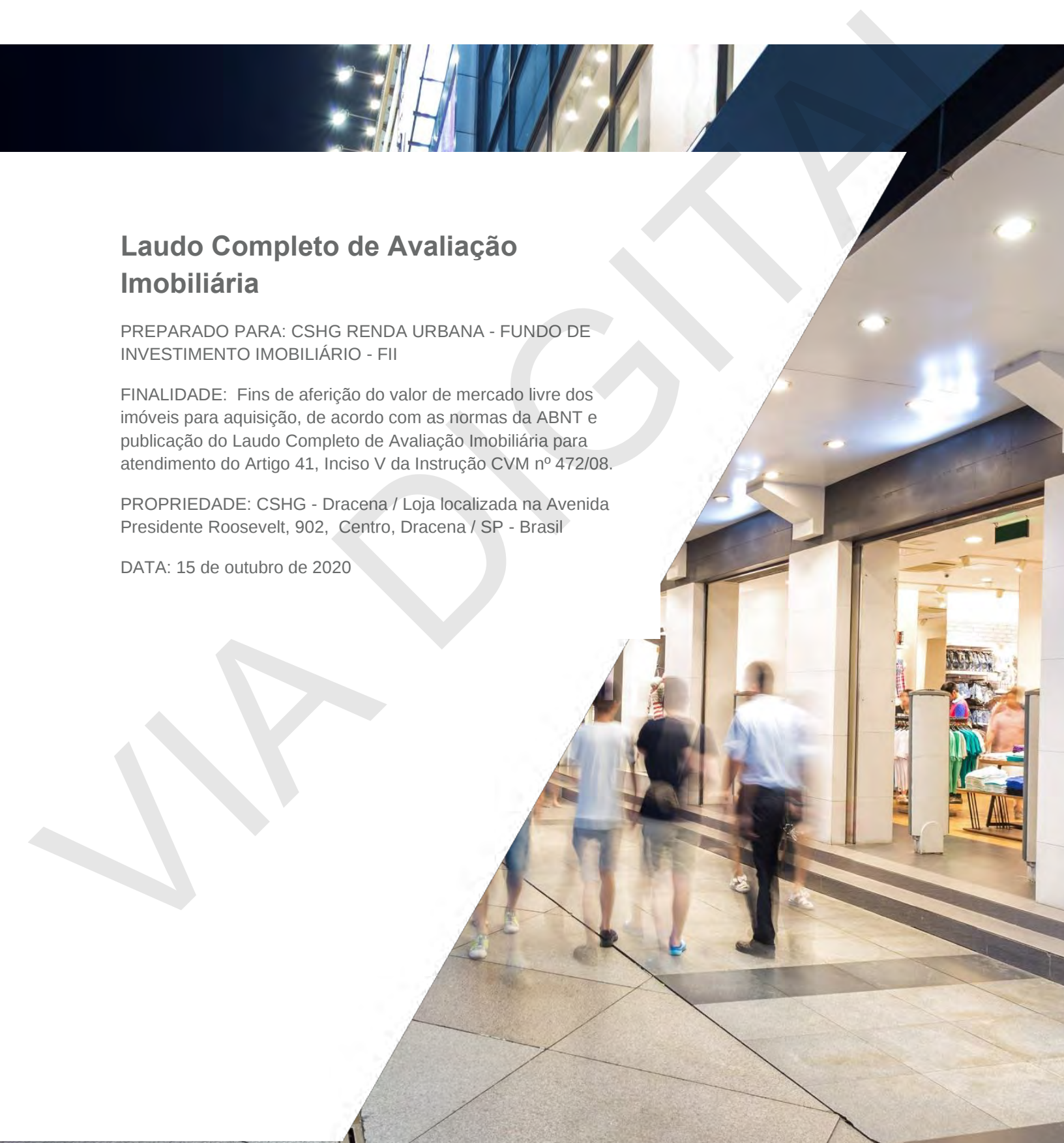
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

FINALIDADE: Fins de aferição do valor de mercado livre dos
imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e
publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para
atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: CSHG - Dracena / Loja localizada na Avenida
Presidente Roosevelt, 902, Centro, Dracena / SP - Brasil

DATA: 15 de outubro de 2020



São Paulo, 15 de outubro de 2020.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII .
At. Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar, Itaim Bibi - 04542-000
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Pernambucas), localizado na Avenida Presidente Roosevelt, 902, Centro, Dracena / SP - Brasil

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (DCF - contrato) do imóvel em referência, para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do laudo completo de avaliação imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08. .

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 40 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se de do Imóvel Comercial Pernambucas, localizada na Avenida Presidente Roosevelt, 902, Centro, Dracena / SP - Brasil.

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar,

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para os imóveis, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

CSHG - Dracena

ÁREA CONSTRUÍDA - 1216,09 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 18.200,00 (Dezoito Mil e Duzentos Reais mensais)	R\$ 14,95
Valor de mercado livre para venda	R\$ 7.849.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Quarenta e Nove Mil Reais)	R\$ 6.454,14

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimers” deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

DS
AS

DS
AL

CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Guilherme Testa
Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, 700, 12º Andar,

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Abel Silva
0D70A2102CA24FC...

Abel Silva
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Alan Constantino
559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Índice

ÍNDICE.....	1
INTRODUÇÃO.....	1
OBJETO(S).....	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE.....	1
DESTINATÁRIO	1
PUBLICIDADE.....	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO.....	1
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANALISE DA PROPRIEDADE	3
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	3
DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES	3
QUADRO DE ÁREAS	6
ZONEAMENTO.....	7
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
AVALIAÇÃO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	20
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	25
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	26
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	27
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	30
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o imóvel do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado à seguir:

- Pernambuco, localizada na Avenida Presidente Roosevelt, 902, Centro, Dracena / SP - 17900-000 Brasil

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado livre para locação e valor de mercado livre para venda (DCF - contrato) do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de aferição do valor de mercado livre dos imóveis para aquisição, de acordo com as normas da ABNT e publicação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para atendimento do Artigo 41, Inciso V da Instrução CVM nº 472/08. .

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante CSHG Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - FII. (Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora De Valores S.A.).

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Publicidade

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de outubro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 11 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

DOCUMENTOS - PERNAMBUCANAS

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Oficial de Registros e Anexos Comarca de Dracena - SP a matrícula nº.: 30723, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 30723: Imóvel situado a Lado par da Avenida Presidente Roosevelt, esquina com a Rua Princesa Isabel, com área total de terreno de 1.235,00 m² e área construída de 927,00 m², proprietário: Arthur Lundgren Tecidos S/A, 20/05/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 182100, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Prefeitura Municipal de Dracena
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Avenida Presidente Roosevelt, 902
Área de Terreno:	1.235,00 m ²
Área Total Edificada:	1.255,60 m ²
Valor Venal Total:	R\$ 682.721,64
Valor do IPTU:	R\$ 6.864,81

OUTROS

Planta Arquitetônica

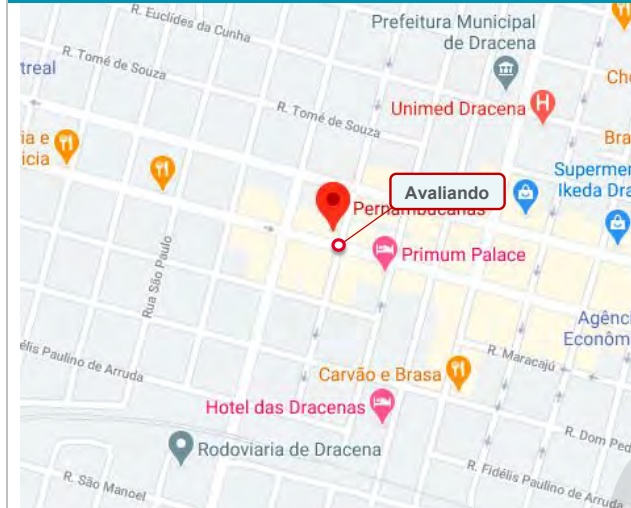
POSIÇÃO ATUAL

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Analise da Propriedade

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



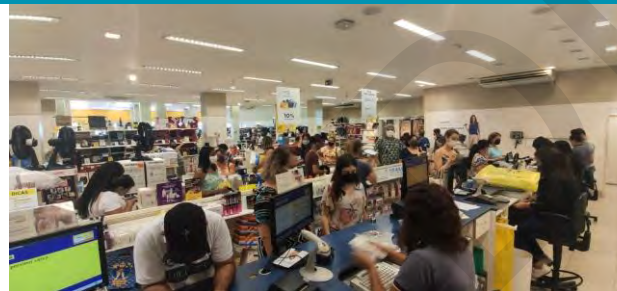
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA PROPRIEDADE



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição das propriedades

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Pernambuco - Avenida Presidente Roosevelt, 902, Centro, Dracena / SP - 17900-000 Brasil

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 450 m da Universidade Brasil - Dracena;
- 600 m da Unimed Dracena;
- 600 m da Prefeitura Municipal de Dracena;
- 600 m da Rodoviária de Dracena;

- 1,7 km do Cemitério Municipal de Dracena; e
- 7,8 km do Aeroporto Estadual de Dracena.

Terreno - Pernambucanas

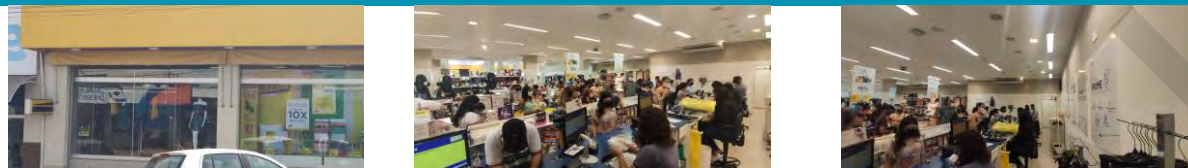
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 1.235,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado regular.
- Testada: A propriedade em estudo possui 67,00 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Avenida Presidente Roosevelt - 26,00 m
 - Rua Princesa Isabel - 41,00 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial (Lojas Pernambucanas) é classificado como Loja.

LOJAS PERNAMBUCANAS – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular		
Idade Aparente	15 anos		
Vida Útil Estimada	80 anos		
Vida Remanescente:	65 anos		
Área Construída Total:	1.216,09 m ²	Conforme:	Projeto
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.			

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Térreo	Loja
	Pavimentos Superiores	Depósito
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Vidro, Alvenaria com Massa e Pintura	
Esquadrias	Metálica	
Vidros	Temperado	
Cobertura	Tipo de telhado:	Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado:	Impermeabilizada
Circulação Vertical	Escadas fixas	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico
Paredes	Pintura
Forros	Gesso

Quadro de áreas

A área total utilizada é a informada no quadro de áreas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

QUADRO DE ÁREAS				
	PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG - Dracena - Lojas Pernambucanas	Subsolo / Subloja / Sobreloja / P.	211,18	0,50	105,59
	Térreo / Loja (m²)	1.004,91	1,00	1.004,91
	Terreno Excedente (m²)	230,09	0,10	23,01

Área de Terreno

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE AREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
CSHG - Dracena	1.235,00	0,00	1.235,00	1.235,00

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Dracena é determinada pela Lei Complementar nº 291, de 04 de julho de 2008.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro não identificado.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Dracena
Lei atual:	Lei Complementar nº 291, de 04 de julho de 2008
Uso atual do imóvel:	Comercial

Mercado

Cenário econômico

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

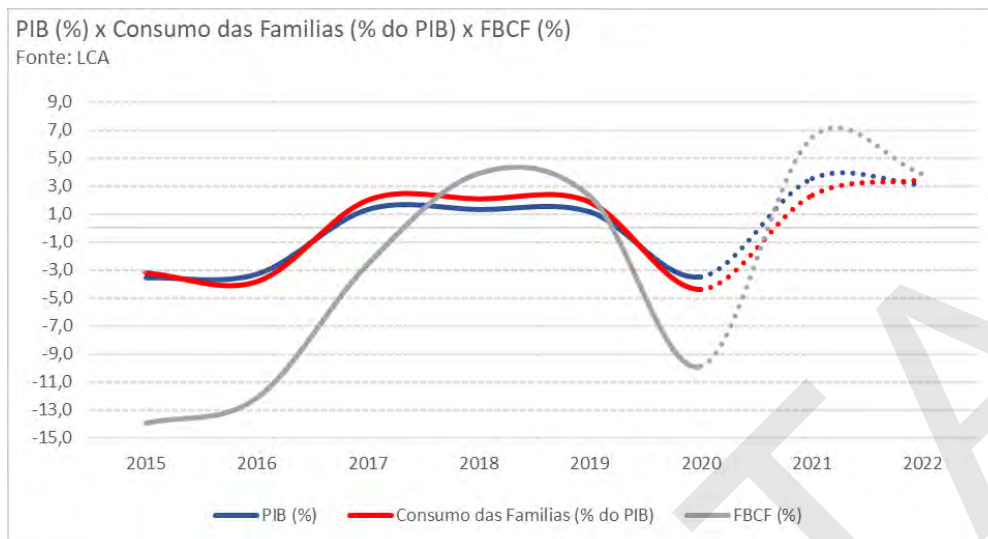
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

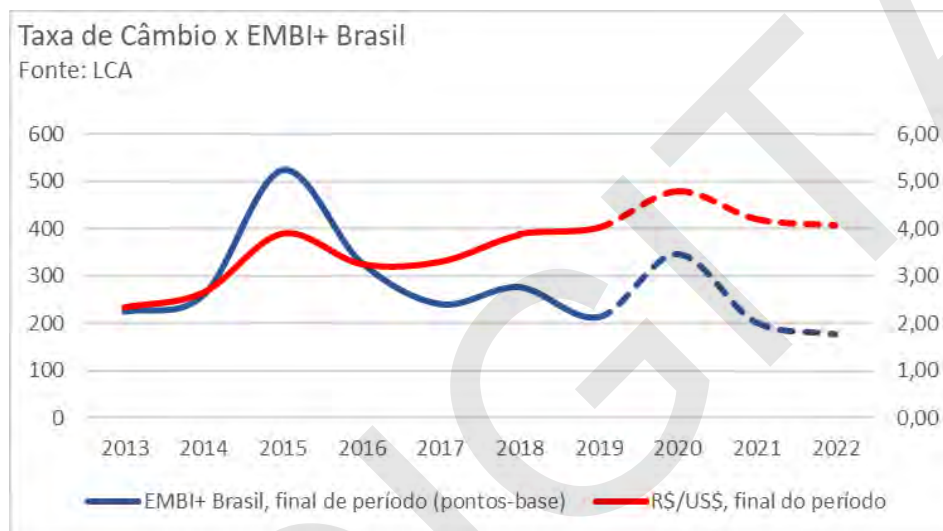
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminando em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 2,00% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

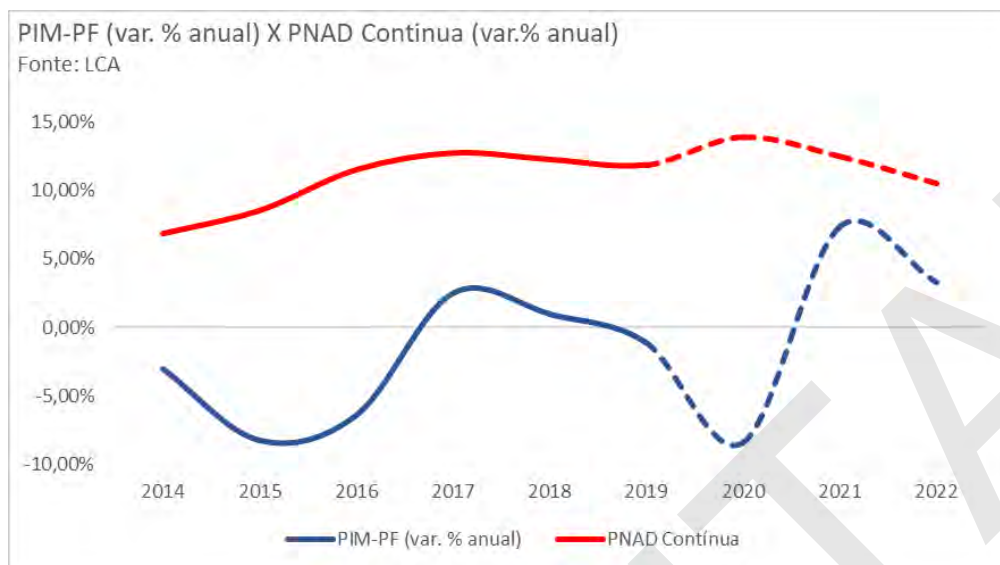
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, resultando em uma absorção equilibrada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

Abaixo apresentamos os pontos fracos e ameaças, bem como, os pontos fortes e oportunidades da região, do ponto de vista mercadológico:

Pontos Fortes e Oportunidades

- O imóvel está localizado no centro da cidade, o que impulsiona o fluxo de pessoas no local.
- O avaliando está localizado próximo à rodoviária de Dracena, que movimenta a região do avaliando.

Pontos Fracos e Ameaças

- Existem concorrentes de porte semelhante nas proximidades.

Avaliação

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método Comparativo de Dados de Mercado e Método da Renda Através do Fluxo de Caixa Descontado.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Determinação do valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado livre do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECHE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para imóveis comerciais na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	TESTADA (M)	ÁREA (m²) / TIPO	SUBSOLO / SUBLOJA / SOBRELOJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TERREO / LOJA (M²)	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO(R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	DATA DA INFORMAÇÃO
A	Lojas Pernambucanas - Avenida Presidente Roosevelt 902, Centro - Dracena SP	Loja	1.235,00	0,00	1.216,09 Construída	211,18	1.004,91	230,09	1.133,51	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																
1	Avenida, Presidente Roosevelt, 451, Jardim Vera Cruz, Dracena / SP CEP 17900-000 Brasil	Loja	322,00	0,00	322,00 Equivalente	0,00	322,00	0,00	322,00	3.500,00	10,87	Imobiliária José Narciso	(18) 99719-4668 (18) 3821-3914	Magali	Transação	set-20
2	Avenida, dos Expedicionários, 1019, Vila Barros, Dracena / SP CEP 17900-000 Brasil	Loja	300,00	0,00	300,00 Equivalente	0,00	300,00	0,00	300,00	4.500,00	15,00	Stella Maris	(18) 3821-3738 (18) 99603-3738	Kelly	Oferta	set-20
3	Avenida, Presidente Vargas, 510, Jardim Vera Cruz, Dracena / SP CEP 17900-000 Brasil	Loja	180,00	0,00	180,00 Equivalente	0,00	180,00	0,00	180,00	4.000,00	22,22	LGA Corretor de Imóveis	(18) 2137-2666 (18) 9 9614-4671	Milton	Oferta	set-20
4	Rua, Hermes da Fonseca, 57, Jardim Jussara, Dracena / SP CEP 17900-000 Brasil	Loja	330,00	0,00	330,00 Equivalente	0,00	330,00	0,00	330,00	3.000,00	9,09	Imobiliária Lider	(18) 3821-6737 (18) 99794-2233	Fátima	Oferta	set-20
5	Avenida, Presidente Roosevelt, 1010, Vila Barros, Dracena / SP CEP 17900-000 Brasil	Loja	407,00	0,00	407,00 Equivalente	37,00	370,00	37,00	392,20	8.900,00	22,69	Imobiliária Lema	(18) 3821-1084 (18) 9 9809 6300	Luma	Oferta	set-20

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-
COMPARATIVOS								
1	1,00	0,85 Menor	1,33 Inferior	1,11 Inferior	1,16 Inferior	1,46	15,83	15,83
2	0,90	0,85 Menor	1,14 Inferior	0,92 Superior	1,13 Inferior	1,03	13,97	13,97
3	0,90	0,79 Menor	1,07 Inferior	0,95 Superior	1,16 Inferior	0,97	19,36	19,36
4	0,90	0,86 Menor	1,23 Inferior	1,11 Inferior	1,50 Inferior	1,70	13,87	13,87
5	0,90	0,88 Menor	1,00 Similar	0,94 Superior	1,03 Inferior	0,84	17,17	17,17
Média							16,04	16,04

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lojas Pernambucanas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 16,04

HOMOGENEIZAÇÃO

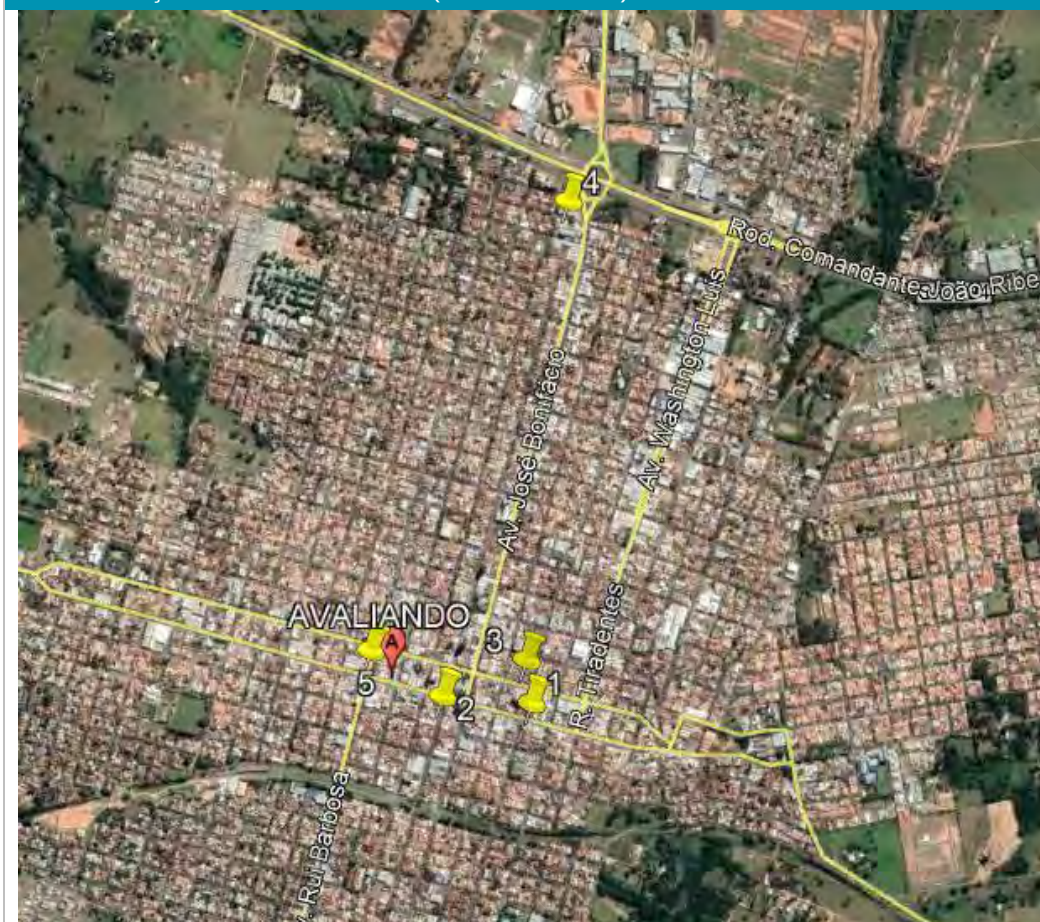
Limite superior(30%)	20,85
Limite inferior (30%)	11,23
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	16,04

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	17,62
Limite Inferior	14,45
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
Desvio Padrão	2,31
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,14
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	16,04
Valor de Mercado para Locação (R\$)	18.178,13

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Conclusão de valor de mercado livre para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 9,09 /m² a R\$ 22,69 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 180,00 m² a 407,00 m² de área. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado livre para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EDIFÍCIO

Lojas Pernambucanas

Valor Unitário (R\$/m²)	16,04
Área Equivalente (m²)	1.133,51
Valor de Mercado para Locação (R\$)	18.178,13
Valor de Mercado para Locação (R\$)	18.200,00
Valor Unitário (R\$/m²)	14,95
Área Construída (m²)	1.216,09
Valor de Mercado para Locação (R\$)	18.178,13
Valor de Mercado para Locação (R\$)	18.200,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado livre do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de desenvolvimento e o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo de desenvolvimento

Nesta avaliação adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do Valor de mercado livre do imóvel em estudo. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- No fluxo de caixa não consideramos a taxa de inflação;
- A avaliação foi realizada com base em informação fornecida pelo cliente e/ou obtidas através de corretores e proprietários de lojas na região. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente e por terceiros, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados; e
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em Dracena e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
CSHG - DRACENA

Nome da loja:	Lojas Pernambucanas
Luc	Pernambucanas
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	01/11/2030
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2032
Área Construída	1.216 m ²

Aluguel mensal

R\$ 52.985,95 ou R\$ 43,57/m ² no 1º mês
R\$ 49.245,76 ou R\$ 40,50/m ² no 21º mês
R\$ 42.884,77 ou R\$ 35,26/m ² no 33º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

Aluguel percentual	0,00%	
% pis cofins	0,00%	Ao ano.
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,50%	Ao ano.
% of sale price	2,50%	
Taxa de desconto - a.a.	7,00%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,50%	
Valor do iptu	572,07	Ao mês.
Valor condomínio	-	Ao mês.
Comissão sobre locação	Não	1 Aluguel no 1º mês de renovatória.
Outras despesas	-	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 7.848.820,00	Sete Milhões Oitocentos e Quarenta e Oito Mil Oitocentos e Vinte Reais

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e

Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,00% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado livre residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado livre residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	outubro-21	outubro-22	outubro-23	outubro-24	outubro-25	outubro-26	outubro-27	outubro-28	outubro-29	outubro-30	outubro-31
Receitas	642.696,19	627.735,45	572.370,01	521.482,07	521.482,07	521.482,07	521.482,07	521.482,07	521.482,07	521.482,07	521.482,07
Aluguel Mínimo	635.831,38	620.870,64	565.505,20	514.617,26	514.617,26	514.617,26	514.617,26	514.617,26	514.617,26	514.617,26	514.617,26
Aluguel Percentual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	6.864,81	6.864,81	6.864,81	6.864,81	6.864,81	6.864,81	6.864,81	6.864,81	6.864,81	6.864,81	6.864,81
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Operacionais	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81
FPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PIS/COFINS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81	-6.864,81
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Operacional Líquido	635.831,38	620.870,64	565.505,20	514.617,26	514.617,26	514.617,26	514.617,26	514.617,26	514.617,26	514.617,26	514.617,26
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Não Operacional	-9.640,44	-9.416,03	-8.585,55	-7.822,23	-7.822,23	-7.822,23	-7.822,23	-7.822,23	-7.822,23	-7.822,23	-7.822,23
Comissão Sobre Locação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRA	-9.640,44	-9.416,03	-8.585,55	-7.822,23	-7.822,23	-7.822,23	-7.822,23	-7.822,23	-7.822,23	-7.822,23	-7.822,23
CAPEX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxo de Caixa	626.190,94	611.454,61	556.919,65	506.795,03	506.795,03	506.795,03	506.795,03	506.795,03	506.795,03	506.795,03	506.795,03
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.719.258,86	
Fluxo de Caixa Total	626.190,94	611.454,61	556.919,65	506.795,03	506.795,03	506.795,03	506.795,03	506.795,03	506.795,03	8.226.053,89	

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m²)	1.235,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	6.355,32
Área Construída(m²)	1.216,09
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	6.454,14
VPL Final (R\$)	7.848.820,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para os imóveis, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CSHG - Dracena

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 18.200,00 (Dezoito Mil e Duzentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 14,95

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 7.849.000,00 (Sete Milhões Oitocentos e Quarenta e Nove Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 6.454,14

DS
AS

DS
al

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			19,75%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU III

Premissas e “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do Laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços;
- Este relatório foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Não recebemos o contrato de locação assinado, porém o cliente nos informou prazos e o valor de locação atualizados através de uma planilha de Excel, que, segundo ele, reflete o contrato de locação vigente. Caso posteriormente seja constatado que houve alguma alteração nas informações fornecidas, o valor do ativo deverá ser revisto; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Abel Silva

0D70A2102CA24FC...

Abel Silva

Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

Alan Constantino

Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer

Gerente Sênior, Valuation & Advisory

CREA: nº 5061069994/D

Cushman & Wakefield, Brasil

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE DRACENA - SP

Martin Roeser, Editor - Editor@wiley.com

CMS: 12.0154

Item No. 2 - REGISTERED GERM

REGISTRO DE IMÓVEIS

200

DEATHWAVE 19 DE MARÇO DE 2019

Abstract

IMÓVEL. UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, CONSTITUÍDO DOS LOTES Nº 5 (CINCO), Nº 6 (SEIS) E 7 (SETE) DA QUADRA Nº 111 (CENTO E ONZE), situado do lado par da AVENIDA PRESIDENTE ROOSEVELT, adjacente com a RUA PRINCESSA ISABEL, nesta Cidade: Município e Comarca de DRACENA, Estado de São Paulo, com a área total de 1.236,55 metros quadrados, dentro das seguintes medidas, dimensões e confrontações, no sentido visual de quem do via pública principal olha para o imóvel: "faz-se um ponto travado na divisa da Avenida Presidente Roosevelt com o lote nº 4 da mesma quadra, sob matrícula nº 1.644; daí segue por uma distância de 38,00 metros, confrontando à direita com a Avenida Presidente Roosevelt; daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 41,00 metros, confrontando à direita com a Rua Princesa Isabel; daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 38,00 metros, confrontando à direita com o lote nº 6 da mesma quadra, sob matrícula nº 16.729; daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 13,00 metros, confrontando à direita com o lote nº 8 da mesma quadra, sob matrícula nº 2.697; daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 17,00 metros, confrontando à direita com o lote nº 4 da mesma quadra, sob matrícula nº 3.840; daí deflete à direita e segue por uma distância de 28,00 metros, confrontando à direita com o lote nº 4 da mesma quadra, sob matrícula nº 3.840, até o ponto inicial e final", onde edificado, precisamente sobre os lotes 5 e 6, UM PRÉDIO COMERCIAL DE TUDOLOS, com 927,00 m², contendo o nº 202 da Avenida Presidente Roosevelt, freguesia na municipalidade desde 1950; e, precisamente sobre o lote nº 7, UM PRÉDIO DE TUDOLOS, coberto com telhas, sendo a herdele destinada para comércio e habitar para residente, freguesia em nome de latruncionário desde 1950.

References

PROPRIETÁRIA: ARTHUR LINDGREN TECIDOS S/A - CASAS
PERNAMBUCANAS, inscrita no CNPJ nº 07.070.808/0001-07
R. 1.600, 814/0071-00, bairro sede à Rua de Camarão, nº 2387/240.004-11, em São Paulo,
Cidade.

REFERENCES

II. ANTERIORES Área apreendida por fiscalização de segurança anterior sob o nº 10.732, aberta em 19/02/2019, tendo como registro de apreensão a Vigintária nº 10.021, protocolada em 02/11/2013, de fls. 160 do inv. 3-M, com a matrícula nº 03.051, lavrada em 27/11/1984, tendo como registro de apreensão o registro nº 1 sobre a apreensão de Armas e/ou de sua estrutura, tendo Registro Imobiliário.

— **Bohemia**. Crecimiento Subnormal

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED DATE 08-20-2010 BY 60322 UCBAW

CADASTRO MUNICIPAL

CADASTRO MUNICIPAL
A VISTA do requerimento de 21 de fevereiro de 2010, suscitado pelo procedimento de instauração de processo, **AVERRHA SE** que o(a) interessado(a) solicitou a largada do seu cadastro nº 82269, inscrevendo-se no(a) município autônomo do arquipélago protomeliano sob o nº 84509118, através da Lei de criação de 2010, **ARQUIPELAGO**. Os documentos necessários na abertura desta matrícula e seus respectivos anexos digitais são a seguinte sob o nº 101.531, Protocolo nº 101.532 de 07/03/2010.
Dados Labores Encarregado
Liliane, Tereza, Rosalva, Rosângela, Suzângela.

01 070 T23 - 01 070 T24 - 01 070 T25

INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL

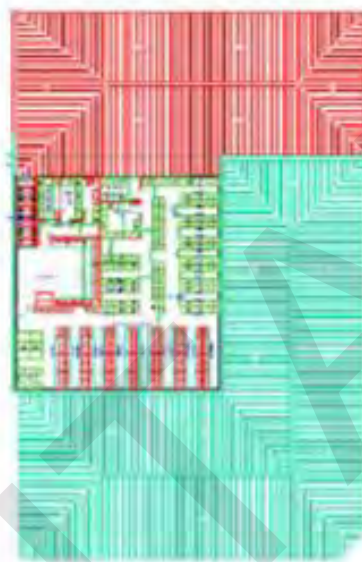
Por requerimento datado de 04.05.2020, remetei, com certidão das Atas das Assembleias Gerais Extraordinárias, realizadas em 12.12.2019, anteriormente registradas na JUCESP sob nº 041/0121-1, em data de 26.11.2020, a 122-21202-4, em 04.03.2020 e demais documentos pertinentes, a propiedade **ARTHUR LUNDBERH TEIXEIRA S/A - CASAS PERANHUCAHUA** a qualificação **TRANSAMTIL A TRILHA DE CAMPOROM DE BONS** para regularização do capital social a sociedade **ALTA PROVEDORES S.A.**, com sede à Rua da Condição, nº 2.403, 3º andar, em São Paulo/SP e inscrita no CNPJ nº 07.38.021/0700-10. O **DAVAL** OBJETO DEBTA MATRÍCULA nº 041/0121-1, no qual foi atribuído o valor de R\$10.213,25 (dez mil e

Contributing authors

1000



TÉRREO



1º PAVTO

ÁREA DO IMÓVEL: 1216,19M²

TÉRREO: 1004,91M²

1º PAVTO: 211,28M²

PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA
IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA

TOTAL DE PARCELAS		10	15/03/2019	16/12/2019
NOME CONTRIBUINTE				
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS				
REFERÊNCIA CADASTRAL	CHAVE PARA DÉBITO AUTOMÁTICO			
182100	132762-6			
ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA				
AVEN: PRESIDENTE ROOSEVELT, 902.				
CENTRO - DRACENA, CEP: 17900-000.				
17900000 DRACENA - SP.				
ENDEREÇO DO IMÓVEL				
AVEN: PRESIDENTE ROOSEVELT, 902.				
CENTRO - DRACENA, CEP: 17900-000.				
17900000 DRACENA - SP.				

2180

101/1/01:

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

QUADRA	111
LOTE	05-06-07
LOTEAMENTO	
14-DRACENA	
SETOR	00000040
ÁREA DO TERRENO	1.235,00
ÁREA CONSTRUÍDA	1.255,60
VALOR VENAL DO TERRENO	122.407,64
VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO	560.314,00
VALOR VENAL DO IMÓVEL	682.721,64

2019

410

DESCRIÇÃO DA TAXA (VALOR EM R\$)

PREDIAL/TERRITORIAL	5.893,13
TAXA DE COLETA DE LIXO	1.085,48
TOTAL	6.978,61

2 - LEI 1995 (ÁREA COM CONSTRUÇÃO) ART. 7º (ALÍQUOTA 0,25%) ART. 19 (ALÍQUOTA 0%)
3 - LEI DA TABELA "D" DA LEI Nº 1964 DE 15.12.89, COM REDAÇÃO DADA PELA LEI Nº 4.629 DE 28.11.2017.
** O PRAZO PARA RECLAMAÇÕES É DE 30 (TRINTA) DIAS A CONTAR DO RECEBIMENTO DA NOTIFICAÇÃO. ART 42.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA
Av. João Bonifácio, 1437 - Centro - 17900-000 Dracena - SP

UNICA

15/03/2019

0000009701400

15/03/2019 UNICA

000000315466400

6.178,16

01/01/2019

00000097014000

RC

00036799

01/01/2019

ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS - CPF/CNPJ 6

AVEN: PRESIDENTE ROOSEVELT, 902. CENTRO - DRACENA, CEP: 17900-000.

17900000 DRACENA - SP.

Chave para débito em conta: 132762-6

FINALIDADE: IPTU 2019

PARCELA ÚNICA JÁ CALCULADA COM 10% (DEZ POR CENTO) DE DESCONTO PARÁGRAFO 8 ART 27 - LEI 1968 (ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 434 DE 17/04/2014)

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

0166000061-5 78161426201-7 60315009600-5 00003154664-1

UNICA

0166000061-5 78161426201-7 60315009600-5 00003154664-1

VIA DO BOMBO

AUTENTICAR NO VENCIMENTO

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado livre de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado livre: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado livre “as is”: Valor de mercado livre proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado livre da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).