

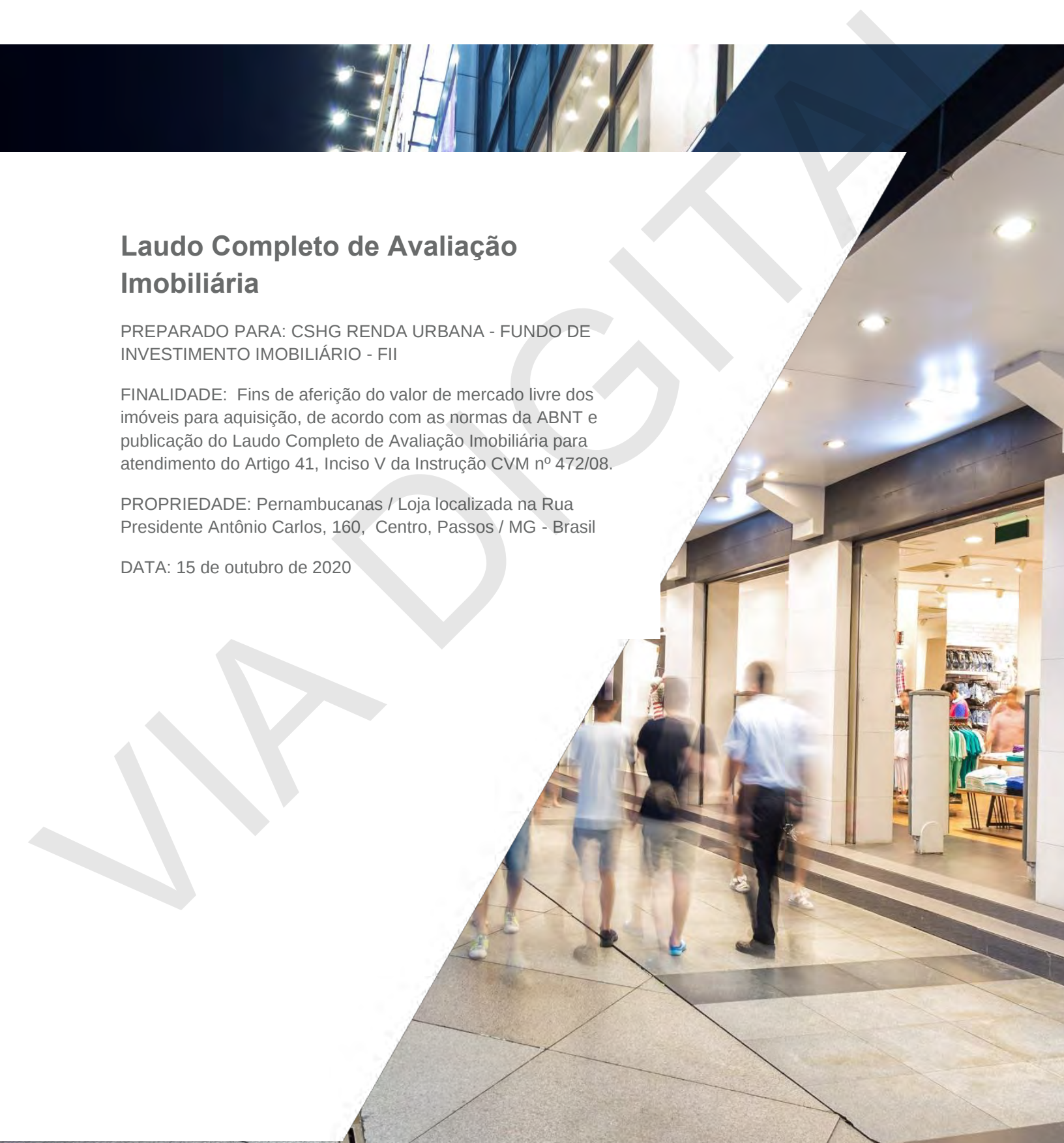
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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
Presidente Antônio Carlos, 160, Centro, Passos / MG - 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 Presidente Antônio Carlos, 160, Centro, Passos / MG - 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, localizado na Rua Presidente Antônio Carlos, 160, Centro, Passos / MG - 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 - 985,15 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 15.600,00 (Quinze Mil e Seiscentos Reais mensais)	R\$ 15,80
Valor de mercado livre para venda	R\$ 6.660.000,00 (Seis Milhões Seiscentos e Sessenta Mil Reais)	R\$ 6.760,21

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 Rua Presidente Antônio Carlos, 160, Centro, Passos / MG - 37900-000 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: 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 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passos - MG a matrícula nº.: 4604, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 4604: Imóvel situado a Rua Presidente Antonio Carlos, com área total de terreno e área construída indeterminadas, proprietário: ALTSA Propriedades S.A.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 01.006.0354.001 / 01.006.0354.002, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Ludgren Tecidos AS C P
Prefeitura:	Passos/MG
Ano Base do Documento:	2020
Logradouro:	Rua Pres Antonio Carlos 160
Área de Terreno:	525,70 m²
Área Total Edificada:	503,15 m²
Valor Venal Total:	R\$ 1.291.389,91
Valor do IPTU:	R\$ 6.134,10

OUTROS

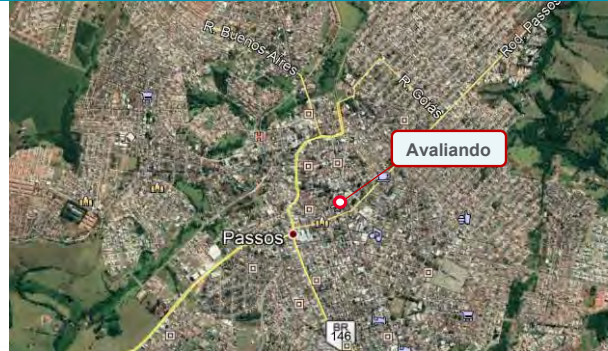
Planta

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 Presidente Antônio Carlos, 160, Centro, Passos / MG - 37900-000 Brasil

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

- 71 metros da Paróquia Bom Jesus dos Passos
- 125 metros da Praça da Matriz
- 200 metros da Casa de Cultura
- 260 metros da Prefeitura Municipal de Passos
- 400 metros do Clube Passense de Natação

Terreno - Pernambucas

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

- Área bruta de terreno: 525,70 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 17,20 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Rua Presidente Antônio Carlos - 17,20 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- 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 (Passos) é classificado como Loja e Monousuário.

PASSOS – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular
Idade Aparente	15 anos
Vida Útil Estimada	80 anos
Vida Remanescente:	65 anos
Área Construída Total:	985,15 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, estoque e administrativo
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Vidro - Alvenaria com Massa e Pintura	
Acesso de Pedestres	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	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)
Pernambucanas - Passos	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	492,57	0,50	246,29
	Térreo / Loja (m²)	492,58	1,00	492,58
	Terreno Excedente (m²)	33,12	1,00	33,12

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)
Pernambucanas	525,70	0,00	525,70	525,70

Zoneamento

Pernambucas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Passos/MG é determinada pela Lei Complementar nº 23, de 10 de outubro de 2006.

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

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Passos/MG
Lei atual:	Lei Complementar nº 23, de 10 de outubro de 2006
Zoneamento:	Área/Zona Urbana
Provável alteração de zoneamento?	Sim
Mudança para:	Está em estudo a revisão do Plano Diretor.

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO	POSIÇÃO DO AVALIANDO COM RELAÇÃO AO ZONEAMENTO
Coefficiente de Aproveitamento básico:	Depende de análise do projeto	Correto
Coefficiente de Aproveitamento máximo:	Depende de análise do projeto	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.

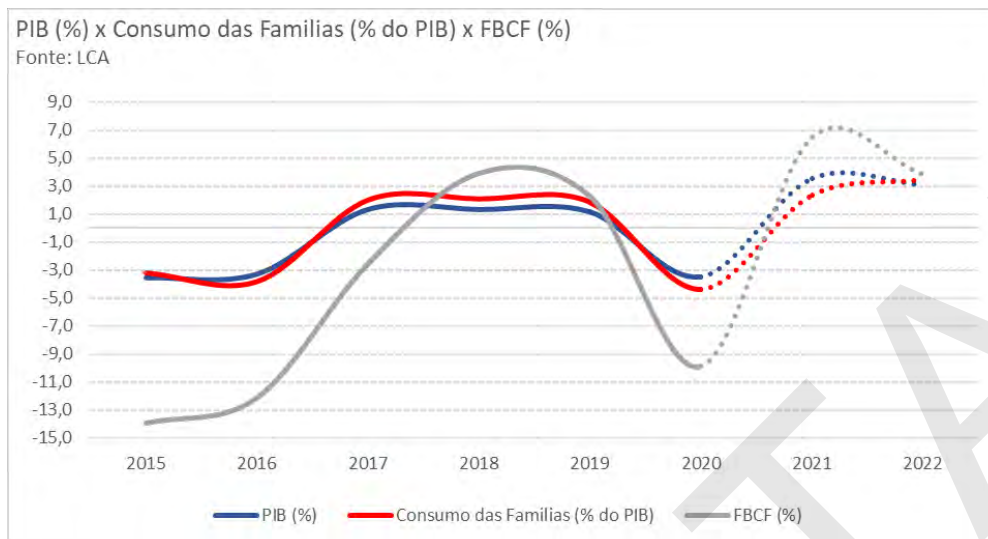
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 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

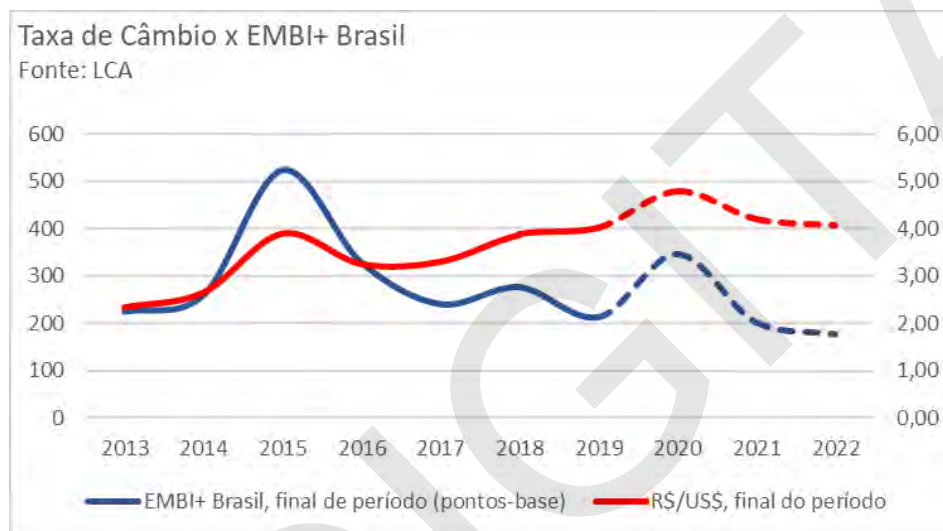
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial 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

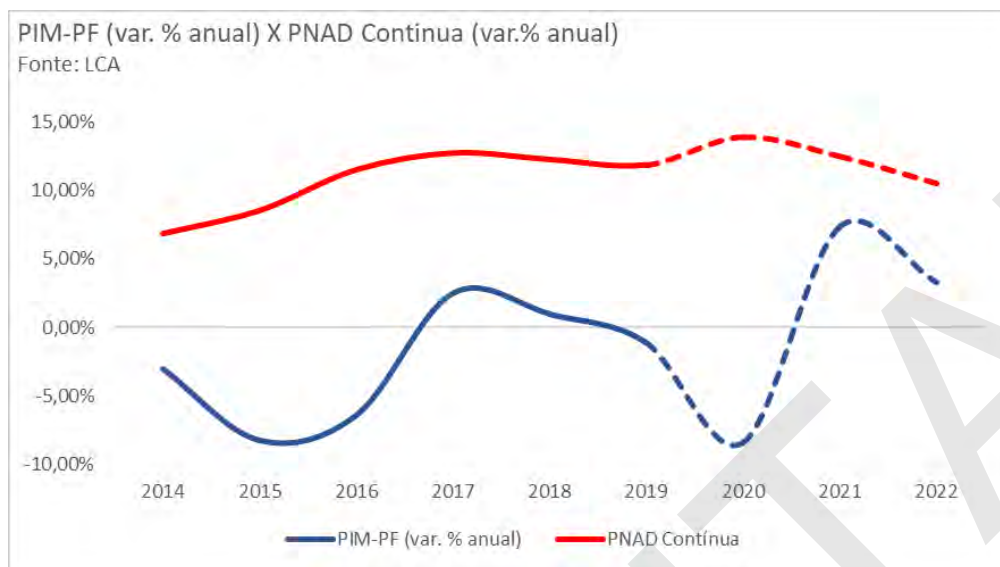
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande 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

- Possui menor visibilidade em relação aos imóveis defronte as praças centrais

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-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)	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 Passos - Rua Presidente Antônio Carlos 160, Centro - Passos MG	Loja	525,70	985,15 Construída	492,57	492,58	0,00	33,12	742,18	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS															
1 Rua, Dr. Carvalho, 611, Centro, Passos / MG	Loja	350,00	350,00 Construída	0,00	350,00	0,00	0,00	350,00	5.000,00	14,29	Telinveste	Kelen	(35) 3529-2300	Oferta	set-20
2 Rua, do Mercado, 71 A, Centro, Passos / MG	Loja	350,00	350,00 Construída	0,00	350,00	0,00	0,00	350,00	4.000,00	11,43	Telinveste	Kelen	(35) 3529-2300	Oferta	set-20
3 Avenida, Comendador Francisco Maia Avelino Maia, 1674, Centro, Passos / MG	Loja	157,00	177,00 Construída	0,00	157,00	20,00	0,00	172,00	3.500,00	20,35	Telinveste	Kelen	(35) 3529-2300	Oferta	set-20
4 Rua, Dr. João Bráulio, 120, Centro, Passos / MG	Loja	80,00	80,00 Construída	0,00	80,00	0,00	0,00	80,00	3.200,00	40,00	Jorge Paiva	Bianca	(35) 3529-3750	Oferta	set-20
5 Rua, Coronel João de Barros, 334, Centro, Passos / MG	Loja	200,00	200,00 Construída	0,00	200,00	0,00	0,00	200,00	3.000,00	15,00	Jorge Paiva	Bianca	(35) 3529-3750	Oferta	set-20
6 Avenida, dos Expedicionários, 182, Centro, Passos / MG	Loja	200,00	400,00 Construída	200,00	200,00	0,00	0,00	300,00	10.000,00	33,33	Facilita	Rogério	(35) 3521-5577	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	0,91 Menor	1,33 Inferior	1,08 Inferior	1,30 Inferior	1,62	20,85	20,85
2	0,90	0,91 Menor	1,33 Inferior	1,19 Inferior	1,17 Inferior	1,60	16,47	16,47
3	0,90	0,83 Menor	1,10 Inferior	0,94 Superior	1,17 Inferior	1,04	19,03	19,03
4	0,90	0,76 Menor	0,97 Superior	0,97 Superior	1,03 Inferior	0,73	26,17	26,17
5	0,90	0,85 Menor	1,23 Inferior	1,07 Inferior	1,17 Inferior	1,31	17,73	17,73
6	0,90	0,89 Menor	0,97 Superior	0,93 Superior	1,06 Inferior	0,85	25,56	25,56
Média							20,97	20,97

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Passos

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 20,97

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%) 27,26

Limite inferior (30%) 14,68

Intervalo Proposto 30,00%

Número de Elementos 6

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 20,97

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior 23,42

Limite Inferior 18,52

Intervalo de confiança 80%

Significância do intervalo de confiança 20%

Amplitude do Intervalo de Confiança 23%

Desvio Padrão 4,06

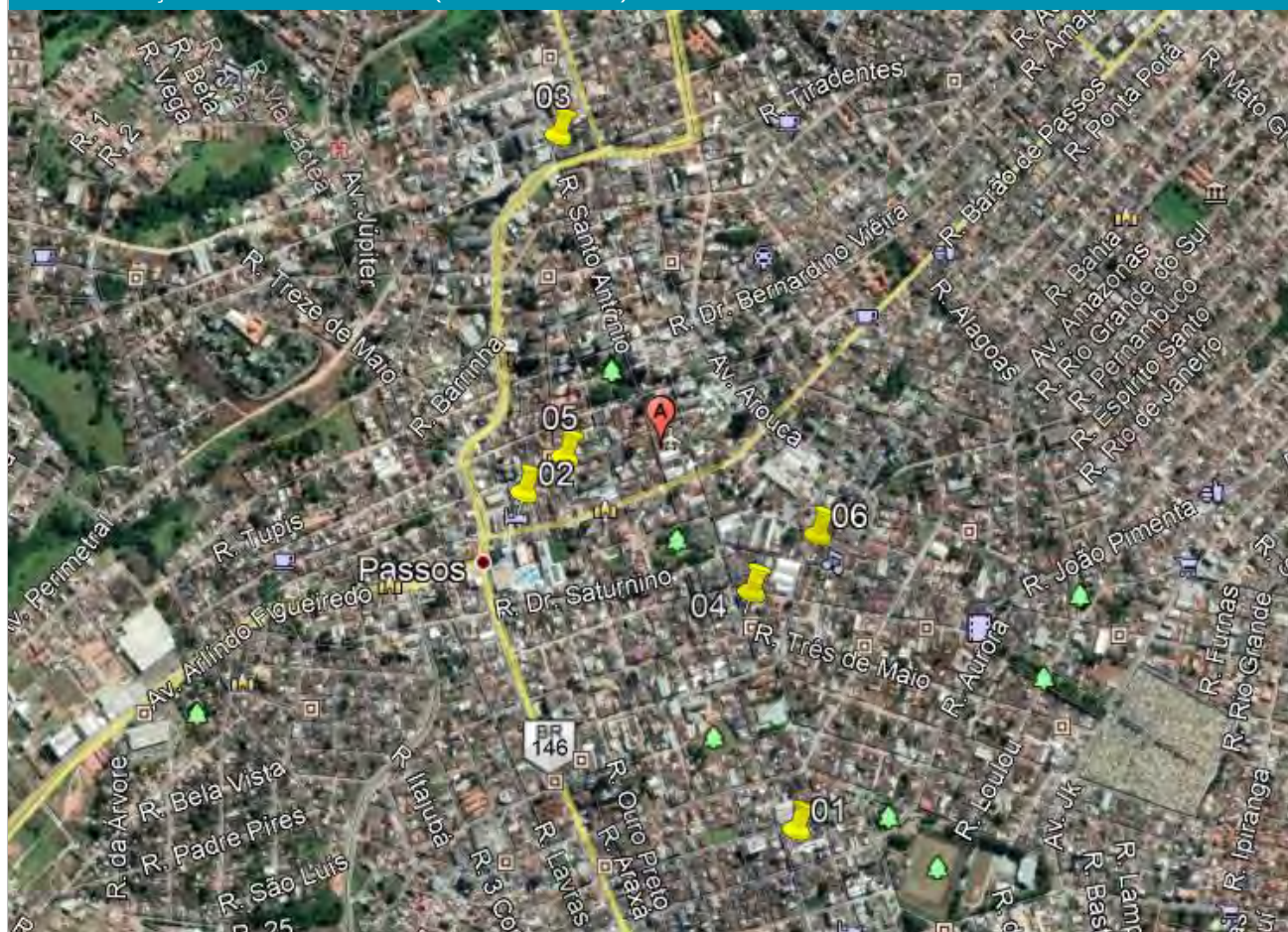
Distri. "t" Student 1,48

Número de Elementos Após Saneamento 6

Coeficiente (Desvio/Mas) 0,19

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 20,97
Valor de Mercado para Locação (R\$) 15.563,14

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\$ 11,43 /m² a R\$ 40,00 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 80,00 m² a 400,00 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	Passos
Valor Unitário (R\$/m²)	20,97
Área Equivalente (m²)	742,18
Valor de Mercado para Locação (R\$)	15.563,14
Valor de Mercado para Locação (R\$)	15.600,00
Valor Unitário (R\$/m²)	15,80
Área Construída (m²)	985,15
Valor de Mercado para Locação (R\$)	15.563,14
Valor de Mercado para Locação (R\$)	15.600,00

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 Passos na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
PERNAMBUCANAS

Nome da loja:	Passos
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 31/10/2036
Área Construída	985 m²

Aluguel mensal

R\$ 44.885,09 ou R\$ 45,56/m² no 1º mês
R\$ 41.716,73 ou R\$ 42,35/m² no 21º mês
R\$ 38.020,31 ou R\$ 38,59/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	270,82	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\$ 6.659.820,00	Seis Milhões Seiscentos e Cinquenta e Nove 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 7,25% 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	541.870,80	529.197,36	489.064,82	459.493,47	459.493,47	459.493,47	459.493,47	459.493,47	459.493,47	459.493,47	459.493,47
Aluguel Mínimo	538.621,02	525.947,58	485.815,04	456.243,69	456.243,69	456.243,69	456.243,69	456.243,69	456.243,69	456.243,69	456.243,69
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	3.249,78	3.249,78	3.249,78	3.249,78	3.249,78	3.249,78	3.249,78	3.249,78	3.249,78	3.249,78	3.249,78
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	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78
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	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78	-3.249,78
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	538.621,02	525.947,58	485.815,04	456.243,69	456.243,69	456.243,69	456.243,69	456.243,69	456.243,69	456.243,69	456.243,69
	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	-8.128,06	-7.937,96	-7.335,97	-6.892,40	-6.892,40	-6.892,40	-6.892,40	-6.892,40	-6.892,40	-6.892,40	
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	-8.128,06	-7.937,96	-7.335,97	-6.892,40	-6.892,40	-6.892,40	-6.892,40	-6.892,40	-6.892,40	-6.892,40	
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	530.492,96	518.009,62	478.479,07	449.351,29	449.351,29	449.351,29	449.351,29	449.351,29	449.351,29	449.351,29	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.590.186,60	
Fluxo de Caixa Total	530.492,96	518.009,62	478.479,07	449.351,29	449.351,29	449.351,29	449.351,29	449.351,29	449.351,29	7.039.537,89	

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)	525,70
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	12.668,48
Área Construída(m²)	985,15
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	6.760,21
VPL Final (R\$)	6.659.820,00

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 o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

Pernambucanas

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 15.600,00 (Quinze Mil e Seiscentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 15,80

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 6.660.000,00 (Seis Milhões Seiscentos e Sessenta Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² R\$ 6.760,21

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	0,50 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			23,35%
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

IPITU

Prefeitura Municipal de Passos		Inscrição: 01.01.006.0354.001	
Receta: 2019	IPITU	Dados Lançados	
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS SA C P		Área do Imóvel:	R\$ 525,70
RUA PRES ANTONIO CARLOS	100	Área Construída:	R\$ 503,15
CENTRO		Testada Principal:	R\$ 17,35
PASSOS	37900092 MG	Vr Venal Terreno (R\$):	R\$ 387.882,500
Endereço do Imóvel: Segunda Via On-line		Vr Venal da Edificação (R\$):	R\$ 214.058,844
RUA PRES ANTONIO CARLOS	100	Vr Venal Imóvel (R\$):	R\$ 601.941,312
Localidade: CENTRO		Vr Total do IPTU (R\$):	R\$ 3.009,71
Bairro: CENTRO		Vr Total Imposto (R\$): R\$ 2.859,22	
Quadra:	Lote:	VALORES EXPRESSOS EM REAIS	

PREFEITURA DE PASSOS		0944855		/ 01.01.006.0354.001	
N. Doc.: 0944855	Parcela	11/03/2019	2859,22		2573,3
Inscrição: 01.01.006.0354.001	UNICA				
Receta: 001 - IPTU	Vencimento: 11/03/2019				
Base de Precatório: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS SA C P Endereço do Imóvel: PRES ANTONIO CARLOS 100 Valor do Documento: 2859,22 Juros: Multa: Correção: Total a pagar: 2573,3 Via de Cobrança:					
PREFEITURA DE PASSOS 11/03/2019 2859,22 2573,3 Parcela: UNICA Endereço do Imóvel: RUA PRES ANTONIO CARLOS Receta: 001 - IPTU GUIA COM DESCONTO DE 10%: 2.573,30 APOS VENCIDO FAVOR RETIRAR A SEGUNDA VIA ATUALIZADA NO ATENDIMENTO MUNICIPAL. VALOR DA GUIA A SER ATUALIZADO APÓS O VENCIMENTO: 2.859,22 Pagável no Banco Itau, Banco do Brasil(Exceto Guiché de Caixa) ou Casas Lotéricas 81680000025-8 73303165201-5 90311000000-2 06944656001-8 Via do Banco  8168000002573303165201903110000006944656001					

PREFEITURA DE PASSOS		0944857		/ 01.01.006.0354.001	
N. Doc.: 0944857	Parcela	11/03/2019	285,94		285,94
Inscrição: 01.01.006.0354.001	1/10				
Receta: 001 - IPTU	Vencimento: 11/03/2019				
Base de Precatório: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS SA C P Endereço do Imóvel: PRES ANTONIO CARLOS 100 Valor do Documento: 285,94 Juros: Multa: Correção: Total a pagar: 285,94 Via de Cobrança:					
PREFEITURA DE PASSOS 11/03/2019 285,94 285,94 Parcela: 1/10 Endereço do Imóvel: RUA PRES ANTONIO CARLOS Receta: 001 - IPTU APOS VENCIDO FAVOR RETIRAR A SEGUNDA VIA ATUALIZADA NO ATENDIMENTO MUNICIPAL Pagável no Banco Itau, Banco do Brasil(Exceto Guiché de Caixa) ou Casas Lotéricas 816200000002-3 85943165201-4 90311010000-0 06944657001-7 Via do Banco  81620000002859431652019031101000006944657001					

PREFEITURA DE PASSOS		0944858		/ 01.01.006.0354.001	
N. Doc.: 0944858	Parcela	08/04/2019	285,92		285,92
Inscrição: 01.01.006.0354.001	2/10				
Receta: 001 - IPTU	Vencimento: 08/04/2019				
Base de Precatório: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS SA C P Endereço do Imóvel: PRES ANTONIO CARLOS 100 Valor do Documento: 285,92 Juros: Multa: Correção: Total a pagar: 285,92 Via de Cobrança:					
PREFEITURA DE PASSOS 08/04/2019 285,92 285,92 Parcela: 2/10 Endereço do Imóvel: RUA PRES ANTONIO CARLOS Receta: 001 - IPTU APOS VENCIDO FAVOR RETIRAR A SEGUNDA VIA ATUALIZADA NO ATENDIMENTO MUNICIPAL Pagável no Banco Itau, Banco do Brasil(Exceto Guiché de Caixa) ou Casas Lotéricas 816600000002-9 85923165201-6 90408020000-2 06944658001-6 Via do Banco  8166000000285923165201904080200006944658001					

Prefeitura Municipal de Passos		Inscrição: 01.01.006.0354.002	
Receita: 2019	IPU	Dados Lançados	
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS SA C P		Área do Imóvel:	R\$ 525,70
RUA PRES ANTONIO CARLOS	100	Área Construída:	R\$ 503,15
CENTRO		Testada Principal:	R\$ 17,35
PASSOS	37900092 MG	Vr Venal Terreno (R\$):	R\$ 387.882,500
Endereço do Imóvel: Segunda Via On-line		Vr Venal da Edificação (R\$):	R\$ 205.805,969
RUA PRES ANTONIO CARLOS		Vr Venal Imóvel (R\$):	R\$ 593.088,438
Localidade: CENTRO	100	Vr Total do IPTU (R\$):	R\$ 2.968,44
Bairro: CENTRO		Vr Total Imposto (R\$): R\$ 2.820,02	
Quadra:	Lote:	VALORES EXPRESSOS EM REAIS	

PREFEITURA DE PASSOS	
N. Doc.: 8944667	Parcela: UNICA
Inscrição: 01.01.006.0354.002	
Recibo: 001 - IPTU	Vencimento: 11/03/2019
Nome do Proprietário: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS SA C P	
Endereço do Imóvel: PRES ANTONIO CARLOS 100	
Valor do Documento: 2820,02	
Juros:	
Multa:	
Correção:	
Total a pagar: 2538,02	
Vale de Contribuição:	

PREFEITURA DE PASSOS		8944667		01.01.006.0354.002	
Vencimento: 11/03/2019	Valor do Documento: 2820,02	Juros:	Multa:	Correção:	Total a Pagar: 2538,02
Parcela: UNICA	Proprietário: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS SA C P	Endereço do Imóvel: RUA PRES ANTONIO CARLOS		Recibo: 001 - IPTU	
GUIA COM DESCONTO DE 10%: 2.538,02					
APÓS VENCIDO FAVOR RETIRAR A SEGUNDA VIA ATUALIZADA NO ATENDIMENTO MUNICIPAL.					
VALOR DA GUIA A SER ATUALIZADO APÓS O VENCIMENTO: 2.820,02					
Pagável no Banco Itau, Banco do Brasil(Exceto Gulchê de Caixa) ou Casas Lotéricas					
81630000025-3	38023165201-3	90311000000-2	06944667001-5	Via do Banco	
					
8163000002538023165201903110000006944667001					

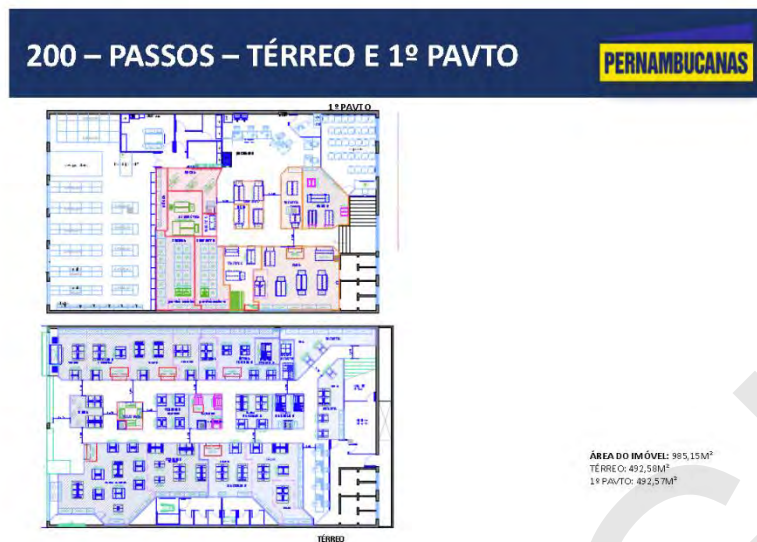
PREFEITURA DE PASSOS	
N. Doc.: 8944668	Parcela: 1/10
Inscrição: 01.01.006.0354.002	
Recibo: 001 - IPTU	Vencimento: 11/03/2019
Nome do Proprietário: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS SA C P	
Endereço do Imóvel: PRES ANTONIO CARLOS 100	
Valor do Documento: 282,02	
Juros:	
Multa:	
Correção:	
Total a pagar: 282,02	
Vale de Contribuição:	

PREFEITURA DE PASSOS		8944668		01.01.006.0354.002	
Vencimento: 11/03/2019	Valor do Documento: 282,02	Juros:	Multa:	Correção:	Total a Pagar: 282,02
Parcela: 1/10	Proprietário: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS SA C P	Endereço do Imóvel: RUA PRES ANTONIO CARLOS		Recibo: 001 - IPTU	
APÓS VENCIDO FAVOR RETIRAR A SEGUNDA VIA ATUALIZADA					
NO ATENDIMENTO MUNICIPAL					
Pagável no Banco Itau, Banco do Brasil(Exceto Gulchê de Caixa) ou Casas Lotéricas					
81630000002-2	82023165201-8	90311010000-0	06944668001-4	Via do Banco	
					
81630000002820231652019031101000006944668001					

PREFEITURA DE PASSOS	
N. Doc.: 8944669	Parcela: 2/10
Inscrição: 01.01.006.0354.002	
Recibo: 001 - IPTU	Vencimento: 08/04/2019
Nome do Proprietário: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS SA C P	
Endereço do Imóvel: PRES ANTONIO CARLOS 100	
Valor do Documento: 282,0	
Juros:	
Multa:	
Correção:	
Total a pagar: 282	
Vale de Contribuição:	

PREFEITURA DE PASSOS		8944669		01.01.006.0354.002	
Vencimento: 08/04/2019	Valor do Documento: 282,0	Juros:	Multa:	Correção:	Total a Pagar: 282
Parcela: 2/10	Proprietário: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS SA C P	Endereço do Imóvel: RUA PRES ANTONIO CARLOS		Recibo: 001 - IPTU	
APÓS VENCIDO FAVOR RETIRAR A SEGUNDA VIA ATUALIZADA					
NO ATENDIMENTO MUNICIPAL					
Pagável no Banco Itau, Banco do Brasil(Exceto Gulchê de Caixa) ou Casas Lotéricas					
81670000002-8	82003165201-0	90408020000-2	06944669001-3	Via do Banco	
					
81670000002820031652019040802000006944669001					

LAYOUT



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).

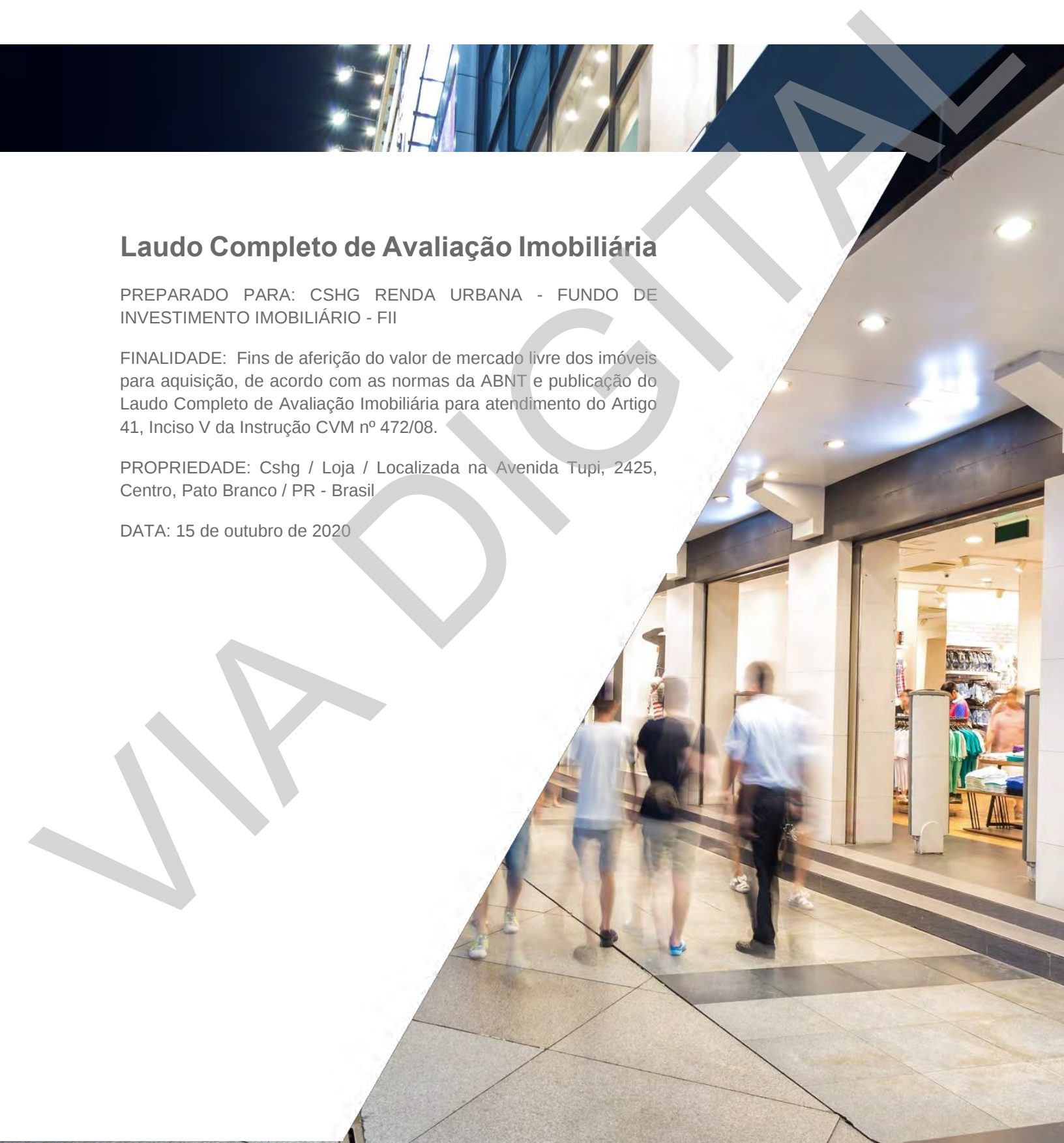
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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 Tupi, 2425, Centro, Pato Branco / 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, 700, 12º Andar - Itaim Bibi - 04542-000
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Loja 784 – Pato Branco), localizado na Avenida Tupi, 2425, Centro, Pato Branco / 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 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 784 – Pato Branco), localizados na Avenida Tupi, 2425, Centro, Pato Branco / 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:

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 784 – Pato Branco

Área de Terreno – 1.053,39 m² (conforme matrícula fornecida pelo cliente)

Área Construída – 1.650,55 m² (conforme planta fornecida pelo cliente)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 34.100,00 (Trinta e Quatro Mil e Cem Reais) Mensais	R\$ 20,67
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 7.506.100,00 (Sete Milhões, Quinhentos e Seis Mil e Cem Reais)	R\$ 4.547,64

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 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 o imóvel do contratante CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, listado à seguir:

- Loja 784 – Pato Branco, localizada na Avenida Tupi, 2425, Centro, Pato Branco / PR - 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: 11 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS – LOJA 784 – PATO BRANCO

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada na Comarca de Pato Branco - PR a matrícula nº.: 23879, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 23879: Imóvel situado a Avenida Tupi, Pato Branco/PR, com área total de terreno de 1.053,39 m² e área construída de 2.053,40 m², proprietário: Altsa Propriedades S.A., 02/06/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecido S/A
Prefeitura:	Pato Branco
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Avenida Tupi, 2425, Centro, Pato Branco/PR
Área de Terreno:	Não consta
Área Total Edificada:	Não consta
Valor Venal Total:	Não consta
Valor do IPTU:	R\$ 6.176,14

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.

Mapa e fotos da propriedade em estudo

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

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

- 120 m da SANEPAR - Companhia de Saneamento do Paraná;
- 140 m do Hospital São Lucas de Pato Branco;
- 150 m do Colégio Alfa Rede de Ensino;
- 400 m da Prefeitura Municipal de Pato Branco;
- 500 m da Receita Federal;
- 700 m do Hospital Thereza Mussi.

Terreno – Loja 784 – Pato Branco

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

- Área bruta de terreno: 1.053,39 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 66,50 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Avenida Tupi - 25,75 m
 - Rua Iguaçu - 40,75 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 784 - Pato Branco) é classificado como Loja e Monousuário.

LOJA 784 - PATO BRANCO – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção	Não informado		
Ano da Última Reforma	Não informado		
Estado de Conservação	Regular (c)		
Idade Aparente	15 anos		
Vida Útil Estimada	80 anos		
Vida Remanescente:	65 anos		
Área Construída Total:	1.650,55 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	Loja	Área de vendas, provadores, caixas, área administrativa, sanitários, vestiários, refeitório, área técnica e estoque.
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 e telha metálica
Circulação Vertical	Escada fixa e elevador.	
Iluminação	Spots com lâmpadas alógenas e calhas com lâmpadas fluorescentes	
Segurança Contra Incêndio	Existente	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmica, chapas metálicas e cimentado.
Paredes	Tijolos, madeira, alvenaria com massa e pintura, PVC, azulejo e drywall.
Forros	Gesso, metálica 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 784 - Pato Branco	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	623,19	0,50	311,60
	Térreo / Loja (m²)	1.027,36	1,00	1.027,36
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Terreno Excedente (m²)	26,03	0,10	2,60
		1.650,55		1.341,56

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 AREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)
Loja 784 – Pato Branco	1.053,39	0,00	1.053,39	1.053,39

Zoneamento

Loja 784 – Pato Branco

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Pato Branco é determinada pela Lei Complementar nº 46/2011.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZHC - Zona de Interesse Histórico e Cultural.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Pato Branco
Lei atual:	Lei Complementar nº 46/2011
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZHC - Zona de Interesse Histórico e Cultural
Uso proposto:	A Zona de Interesse Histórico, Cultural e Arquitetônico - ZHC, localiza-se no centro tradicional e histórico da cidade, onde deve ser preservada a paisagem e os espaços livres, incentivado o uso habitacional e cobrindo a instalação de atividades geradoras de tráfego pesado.
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:	360,00 m²
Altura Máxima Permitida:	4 pavimentos
Coeficiente de Aproveitamento básico:	2,00 vezes a área do terreno
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	Não possui
Taxa de Ocupação:	60,00%

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 Pato Branco, 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.

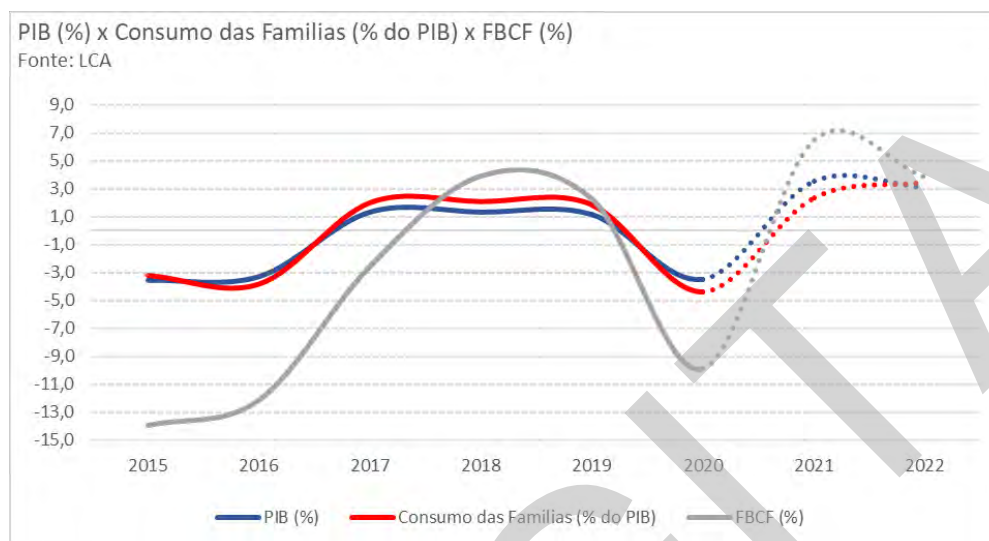
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 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

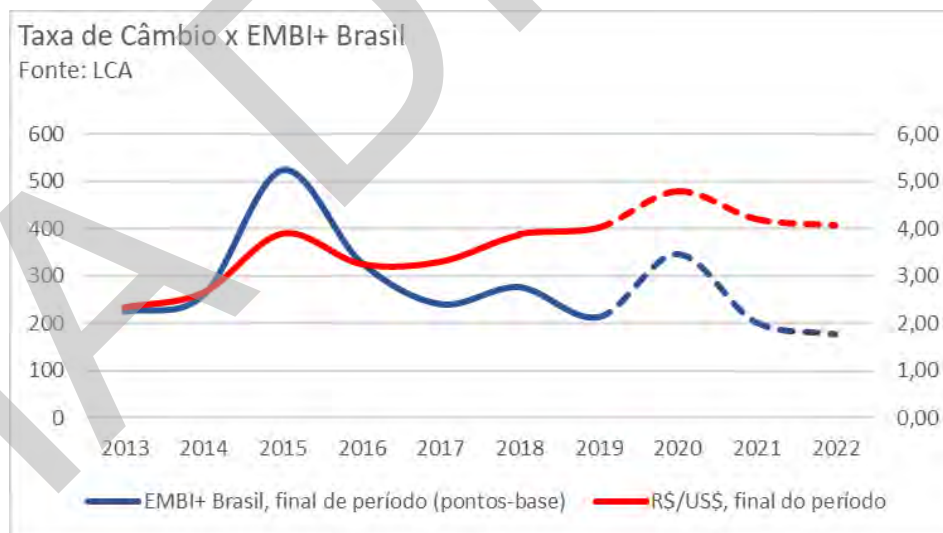
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial 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

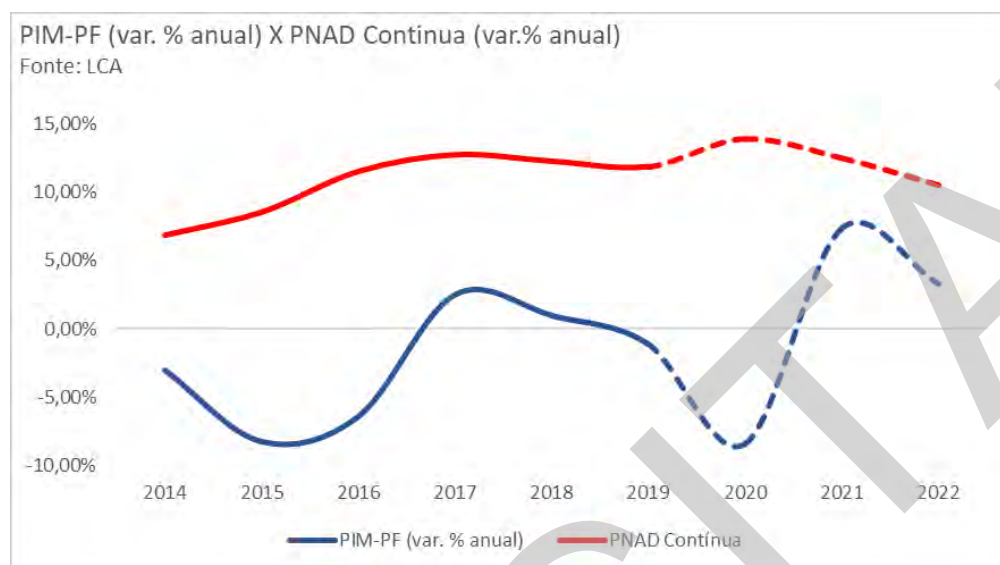
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande 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)	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
A	Loja 784 - Pato Branco - Avenida Tupi 2425, Centro - Pato Branco PR	1.053,39	1.650,55 Construída	623,19	1.027,36	0,00	26,03	1.341,56	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS													
1	Rua, Tapir, 1222, Centro, Pato Branco / PR Brasil	320,00	443,00 Construída	0,00	320,00	123,00	0,00	412,25	7.000,00	16,98	Apolar Pato Branco	Pedro	(46) 3025-4073
2	Rua, Iguaçu, 519, Centro, Pato Branco / PR Brasil	350,00	500,00 Construída	0,00	350,00	150,00	0,00	462,50	16.000,00	34,59	Moretti	Camila	(46) 3225-3085
3	Avenida, Tupi, 1890, Centro, Pato Branco / PR Brasil	1.157,31	1.900,00 Construída	1.300,00	600,00	0,00	557,31	1.305,73	35.000,00	26,80	Moretti	Fernando	(46) 3225-3085 (46)98404-0571
4	Rua, Pedro Ramires de Mello, Centro, Pato Branco / PR Brasil	570,00	570,00 Bruta Locável	0,00	570,00	0,00	0,00	570,00	16.000,00	28,07	Moretti	Caroline	(46) 3225-3085
5	Avenida, Tupi, 2728, Centro, Pato Branco / PR Brasil	1.511,02	1.511,02 Bruta Locável	0,00	1.511,02	0,00	0,00	1.511,02	14.000,00	9,27	Moretti	Caroline	(46) 3225-3085
6	Rua, Tamoio, 407, Centro, Pato Branco / PR Brasil	130,00	130,00 Construída	0,00	130,00	0,00	0,00	130,00	2.200,00	16,92	Valmir Imóveis	Graciane	(46) 3225-0009
7	Rua, Araribóia, Centro, Pato Branco / PR Brasil	138,33	255,15 Construída	116,82	138,33	0,00	0,00	196,74	5.300,00	26,94	Habitar Imobiliária	Aline	(46) 99972-0461
8	Rua, Osvaldo Aranha, 605, Centro, Pato Branco / PR Brasil	870,00	970,00 Construída	340,00	530,00	100,00	340,00	809,00	14.000,00	17,31	Habitar Imobiliária	Aline	(46) 99972-0461

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇ ÃO	VALOR HOMOGENEIZAD O (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		-	-

COMPARATIVOS

1	0,90	0,86 Menor	1,00 Similar	0,92 Superior	1,19 Inferior	0,97	14,85	
2	0,90	0,88 Menor	1,00 Similar	0,98 Superior	1,06 Inferior	0,91	28,45	28,45
3	0,90	0,99 Menor	1,00 Similar	0,98 Superior	1,12 Inferior	1,09	26,38	26,38
4	0,90	0,90 Menor	1,00 Similar	0,92 Superior	1,12 Inferior	0,94	23,74	23,74
5	0,90	1,03 Maior	1,21 Inferior	1,13 Inferior	1,12 Inferior	1,49	12,44	
6	0,90	0,75 Menor	1,31 Inferior	1,13 Inferior	1,27 Inferior	1,45	22,09	22,09
7	0,90	0,79 Menor	1,13 Inferior	1,00 Superior	1,27 Inferior	1,19	28,75	28,75
8	0,90	0,94 Menor	1,21 Inferior	1,07 Inferior	1,27 Inferior	1,49	23,16	23,16
Média							22,48	25,43

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Loja 784 - Pato Branco

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 25,43

HOMOGENEIZAÇÃO

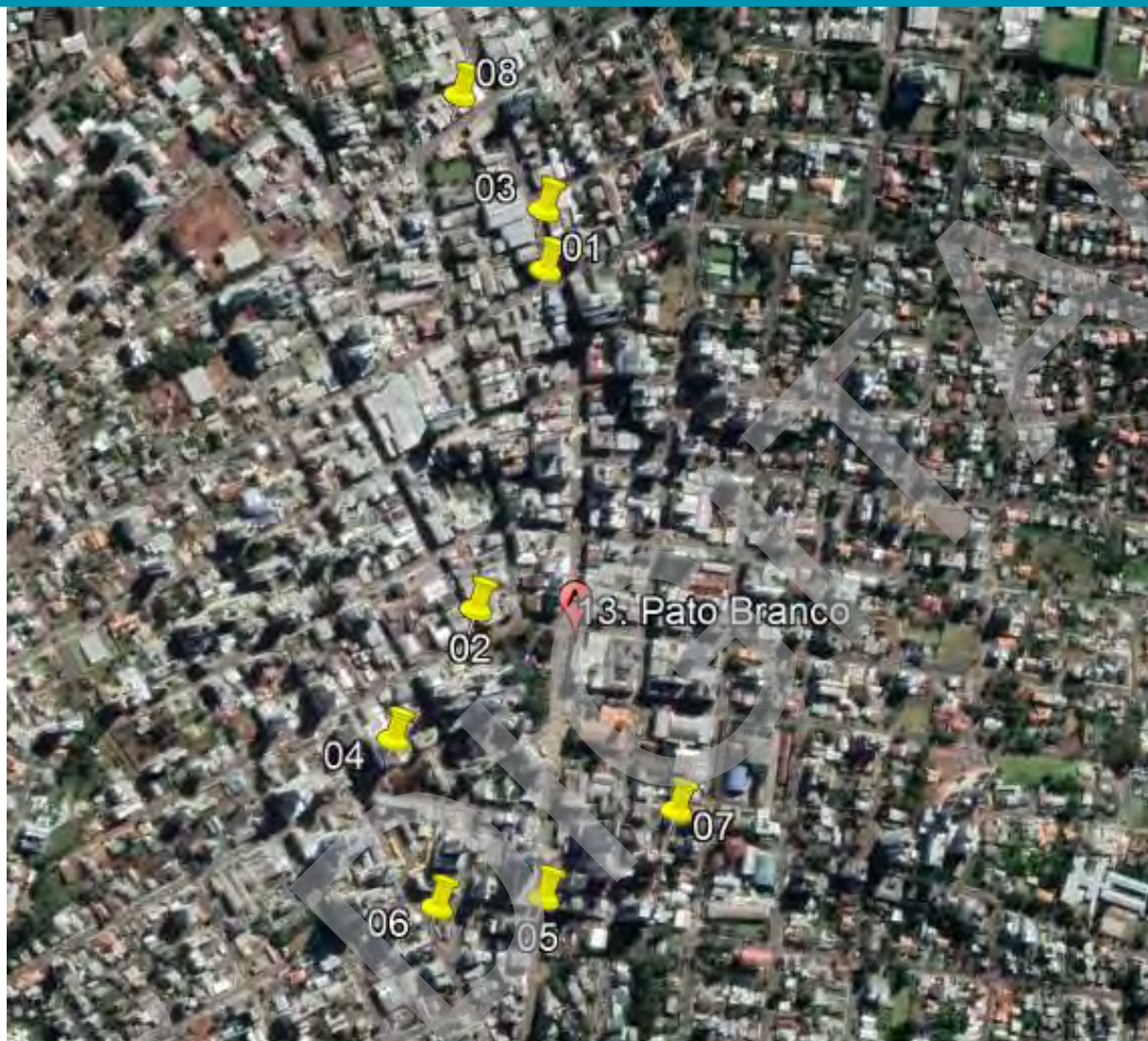
Limite superior(30%)	29,23
Limite inferior (30%)	15,74
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	8
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	22,48

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	27,14
Limite Inferior	23,72
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	13%
Desvio Padrão	2,84
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,11
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	25,43
Valor de Mercado para Locação (R\$)	34.115,91

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\$ 9,27 /m² a R\$ 34,59 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 130,00 m² a 1.511,02 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 784 - Pato Branco
Valor Unitário (R\$/m²)	25,43
Área Equivalente (m²)	1.341,56
Valor de Mercado para Locação (R\$)	34.100,00
Valor Unitário (R\$/m²)	20,67
Área Construída (m²)	1.650,55
Valor de Mercado para Locação (R\$)	34.100,00

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 Pato Branco e na região do Centro.

DCF – CONTRATO

Loja 784 – Pato Branco

Nome da loja:	Loja 784 - Pato Branco
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	1.650,55 m ²

Aluguel mensal – Contrato

R\$ 50.820,97 ou R\$ 30,79/m ² no 1º mês
R\$ 47.233,61 ou R\$ 28,62/m ² no 13º mês
R\$ 43.048,36 ou R\$ 26,08/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\$ 34.115,91 ao mês ou R\$ 20,67/m ² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,25%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,75%	
Valor do iptu	R\$ 514,68	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 7.506.100,00	Sete Milhões Quinhentos e Seis Mil e Cem 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	616.027,84	572.979,48	522.756,40	522.756,40	522.756,40	522.756,40	522.756,40	522.756,40	522.756,40	522.756,40	522.756,40
Aluguel Mínimo	609.851,70	566.803,34	516.580,26	516.580,26	516.580,26	516.580,26	516.580,26	516.580,26	516.580,26	516.580,26	516.580,26
IPTU	6.176,14	6.176,14	6.176,14	6.176,14	6.176,14	6.176,14	6.176,14	6.176,14	6.176,14	6.176,14	6.176,14
Despesas Operacionais	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14
IPTU	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14	-6.176,14
Resultado Operacional Líquido	609.851,70	566.803,34	516.580,26	516.580,26	516.580,26	516.580,26	516.580,26	516.580,26	516.580,26	516.580,26	516.580,26
Despesas Não Operacional	-6.160,28	-5.729,79	-5.227,56	-5.227,56	-5.227,56	-5.227,56	-5.227,56	-5.227,56	-5.227,56	-5.227,56	-5.227,56
FRA	-6.160,28	-5.729,79	-5.227,56	-5.227,56	-5.227,56	-5.227,56	-5.227,56	-5.227,56	-5.227,56	-5.227,56	-5.227,56
Fluxo de Caixa	603.691,42	561.073,55	511.352,70	511.352,70	511.352,70	511.352,70	511.352,70	511.352,70	511.352,70	511.352,70	511.352,70
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.461.714,90	
Fluxo de Caixa Total	603.691,42	561.073,55	511.352,70	511.352,70	511.352,70	511.352,70	511.352,70	511.352,70	511.352,70	7.973.067,60	
Fluxo de Caixa a VP	581.350,20	503.785,10	428.103,50	399.164,10	372.180,98	347.021,89	323.563,54	301.690,94	281.296,92	3.967.942,13	
Valor do Empreendimento	7.506.100,00										

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)	1.053,39
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	7.125,66
Área Construída(m ²)	1.650,55
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	4.547,64
VPL Final (R\$)	7.506.100,00

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 784 – Pato Branco

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ R\$ 34.100,00 (Trinta e Quatro Mil e Cem Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 20,67

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R\$ 7.506.100,00 (Sete Milhões, Quinhentos e Seis Mil e Cem Reais)

Valor Unitário R\$/m² 4.547,64

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			13,44%

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 factuais. 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

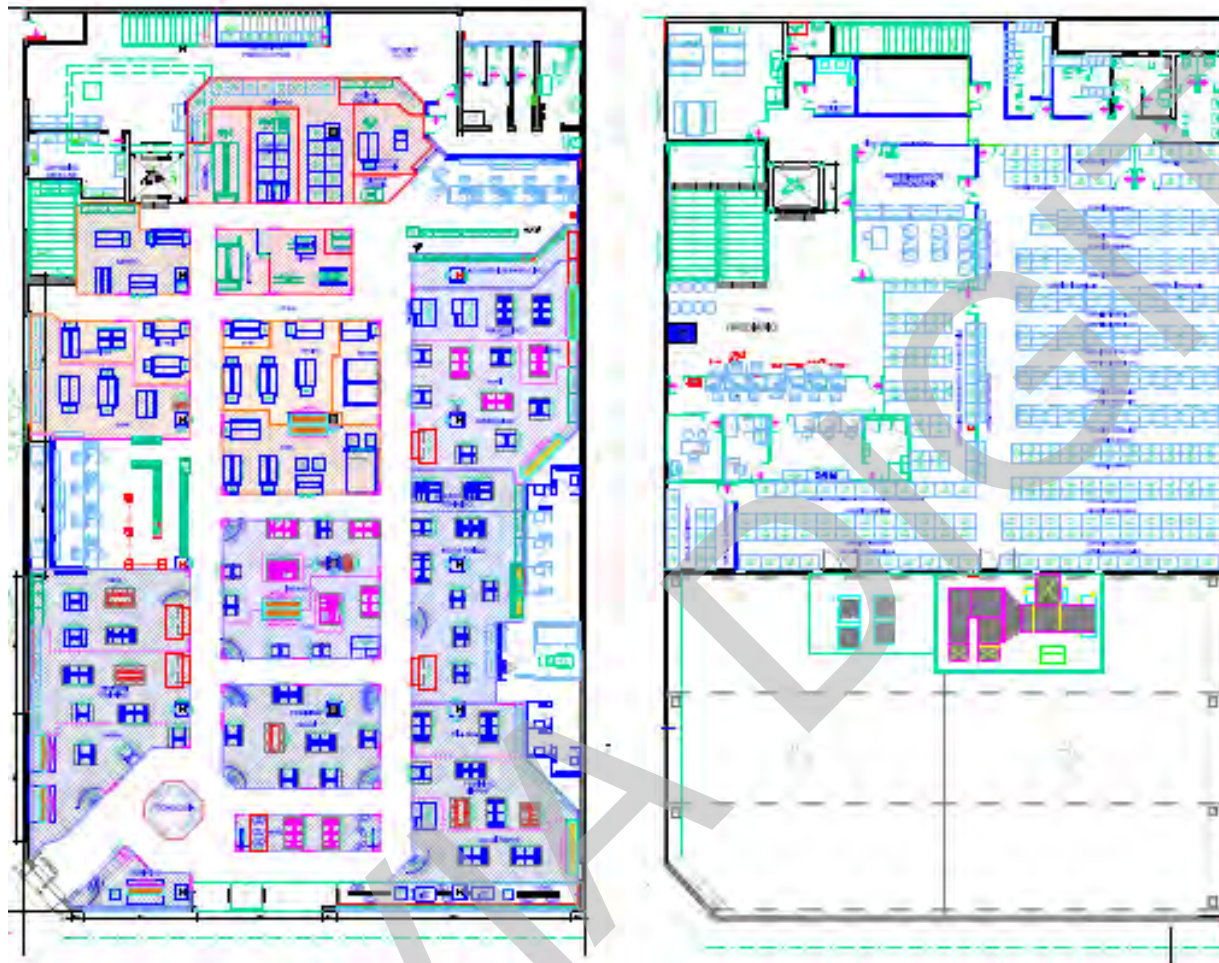
VIA DIGITAL

Beneficiário	
MUNICÍPIO DE PATO BRANCO - PR	
Imp Pred 2019 COTA ÚNICA	
Dt. Documento	Agência/Cód. Beneficiário
05/04/2019	2658/579840-0
Vencimento	Nosso Número
15/04/2019	14000000122959502-6
Imp Pred 6.172,92	Valor do Documento
Emolumento 3,22	6.176,14
EMISSÃO PORTAL DO CIDADÃO	(-) Desconto
	(-) Outras Deduções
	(+) Mora Multa/Juro
	(+) Outros Acresc.
	(=) Valor Cobrado
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A	
AV TUPI 2425	
CENTRO DA CIDADE PATO BRANCO - PR	
CPF/CNPJ: 61.099.834/0175-90	
QD: 0012 LT: 001 2052000	
1 2052000 2019 1 0 102	
Recibo do Pagador	

CAIXA 104-0		10495.79848 00000.100040 12295.950229 4 78600000617614			
Local de Pagamento		Vencimento			
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CASAS LOTÉRICAS E CORRESPONDENTES ATÉ O VALOR LIMITE		15/04/2019			
Beneficiário		Agência/Cód. Beneficiário			
MUNICÍPIO DE PATO BRANCO - PR CNPJ 76.995.448/0001-54		2658/579840-0			
Dt. Documento	Nr. Documento	Espécie Doc.	Aceite	Dt. Processam.	Nosso Número
05/04/2019	2019 102	CARNÊ	N	15/01/2019	14000000122959502-6
Uso Banco	Carteira	Moeda	Imp Pred 2019 COTA ÚNICA		Valor do Documento
	RG	R\$			6.176,14
Instruções (Texto de Responsabilidade do Beneficiário):					(-) Desconto
COTA ÚNICA SEM DESCONTO					(-) Outras Deduções
Imp Pred 6.172,92					(+) Mora Multa/Juro
Emolumento 3,22					(+) Outros Acresc.
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO					(=) Valor Cobrado
Quadra: 0012 Lote: 001 2052000					
AV TUPI 2425 CENTRO DA CIDADE					
Pagador EMISSÃO PORTAL DO CIDADÃO					
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A					1 2052000 2019 1 0 102
RUA DA CONSOLAÇÃO, 2411 2411 CENTRO					CPF/CNPJ: 61.099.834/0175-90
SAO PAULO SP 1301100					
					

784 - PATO BRANCO – TÉRREO E PAVIMENTO SUPERIOR

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 1.650,55m²

TÉRREO: 1127,36M²

PAVTO SUPERIOR: 623,19M²

1º OFÍCIO
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
C.G.C. 77.780.781/0001-09

COMARCA DE PATO BRANCO - PR.
RUA OSVALDO ARANHA, 697

TITULAR:
PEDRO DE SA RIBAS
C.P.F. 005845179-04

REGISTRO GERAL

FICHA

m 001

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 23.879

[assinatura]

25 de setembro de 1.991.

IMÓVEL URBANO - Lote nº01(hum) da quadra nº12(doze), sita a Av. Tupi, esquina com a rua Iguaçu, nesta cidade de Pato Branco, contendo a área de 1.053,39m² (HUM MIL = CINQUENTA E TRES METROS E TRINTA E NOVE CENTÍMETROS QUADRADOS), com benfeitorias - constituída de uma construção em alvenaria, para fins comerciais, com a área cons- truída de 1.053,40m², dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: com a - rua Iguaçu com 40,75m; SUL: com o lote nº2 com 40,75m; LESTE: com o lote nº6 com - 25,95m; OESTE: com a Av. Tupi com 25,75m. As medidas e confrontações foram forneci- das pelas partes contratantes de acordo com o provimento nº356, capítulo XV, seção III, item 5.1 de 27.07.84 as quais assumiram inteira responsabilidade pelo suprimen- to. Público de 21.08.73. Valor: Cr\$ 200.000,00. Ref. reg. sob nº 20.064 do livro - nº3-R, deste Ofício.

ADQUIRENTE: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A., sociedade mercantil brasileira com sede na capital do Estado de São Paulo a rua da Consolação nº 2411, inscrita no CGC/MF sob nº61.099.834/0001-90.

TRANSMITENTE: JULIO PAGNONCELLI e sua mulher dona MATILDE ROSSI PAGNONCELLI, brasi- leiros, casados, ele agricultor e ela do lar, residentes e domiciliados nesta cida- de, inscritos no CPF sob nº126.187.059.

R.1/23.879 - Prot. 93.897 - 09/12/97 - DEVEDOR(A): ARTHUR LUND- GREN TECIDOS S.A. CREDOR(A): LAERCIO ORLANDO. PENHORA: Auto de Penhora e Depósito extraído dos autos sob nº0626/97, da Junta de Conciliação e julgamento de Pato Branco, datado de 02.12.97, devida- mente assinado pelo sr. Gilmar José Seidler, Oficial de Justiça. VALOR: R\$214.699,56. Ref. mat. 23.879 acima. Dou fé. C.R\$77,00.

[assinatura]

Av.2/23.879-Prot. 95.188-24/06/98 - Conforme Ofício sob nº622/98, datado de 09.06.98, da Junta de Conciliação de Pato Branco-Pr., di- rigido a este Ofício, devidamente assinado pelo Sr. BRUNO BEHR NETO, Diretor de Secretaria, autoriza o cancelamento do R.1-23.879, uma que ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A., saldou a dívida dele resultante. Ref. R.1-23.897 acima. Dou fé. C. R\$4,50. *[assinatura]*

Av.3/23.879 - Protocolo nº. 178.324 - 04/05/2020. TÍTULO: Cadastro Municipal. Nos termos do requerimento de 30/04/2020, instruída com a certidão negativa de tributos municipais nº 16143/2020, emitida em 03/05/2020, pelo Município de Pato Branco-PR, procedo à presente averbação para constar que o imóvel da presente matrícula está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 2052000. Emolumentos: 315,00 VRC's = R\$60,80; ISS: R\$1,82; Fundep: R\$3,04. Pato Branco, 28 de maio de 2020. Escrevente Juramentado - Saymon Albino Bernardo da Silva. *[assinatura]*

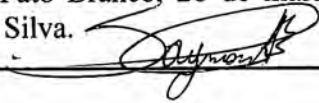
R.4/23.879. Protocolo nº 178.324 - 04/05/2020. TÍTULO: Integralização de Capital. TRANSMITENTE: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A., já qualificada. ADQUIRENTE: ALTSA PROPRIEDADES S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº. 35.521.057/0001-10, com sede na Rua da Consolação, nº 2403, 5º andar, em São Paulo-SP. FORMA DO TÍTULO: Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Companhia Arthur Lundgren Tecidos S.A., realizada aos 12 de dezembro de 2019, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 001.541/20-1 e Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia Altsa Propriedades S.A., realizada aos 12 de dezembro de 2019, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 122.212/20-4. AQUISICÃO: O imóvel desta matrícula. VALOR: Atribuído R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais). CONDIÇÕES: As constantes das Atas. ITBI: Recolhido R\$133.934,33, em 27/01/2020, em favor do Município de Pato Branco-PR, guia

SEGUIR NO VERSO

23.879

MATRÍCULA Nº

nº 4700/2020, base de cálculo R\$6.527.014,00. Recolhido R\$5.891,58 em 26/05/2020 referente ao Funrejus, guia nº 39172695-7. Emolumentos: 4.312,00 VRC's = R\$832,22; ISS R\$24,96; Fundep R\$41,61; Selo R\$4,67. Pato Branco, 28 de maio de 2020. Escrevente Juramentado - Saymon Albino Bernardo da Silva.



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO e dou fe de que, a presente cópia e a reprodução fiel de ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73.

Pato Branco, 02 de junho de 2020 - 08:53:39

Buscas R\$ 3,99
Certidão de Inteiro Teor R\$ 12,93
Registros excedentes R\$ 1,52
Selo R\$ 4,67
ISS R\$ 0,55
Funrejus R\$ 4,61
Fundep R\$ 0,92
Total R\$ 29,20

FUNAR PEN



SELO DIGITAL
EANEb.768C6.IvxdK
ujHzs.ZQU9o
<http://funarpen.com.br>

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).

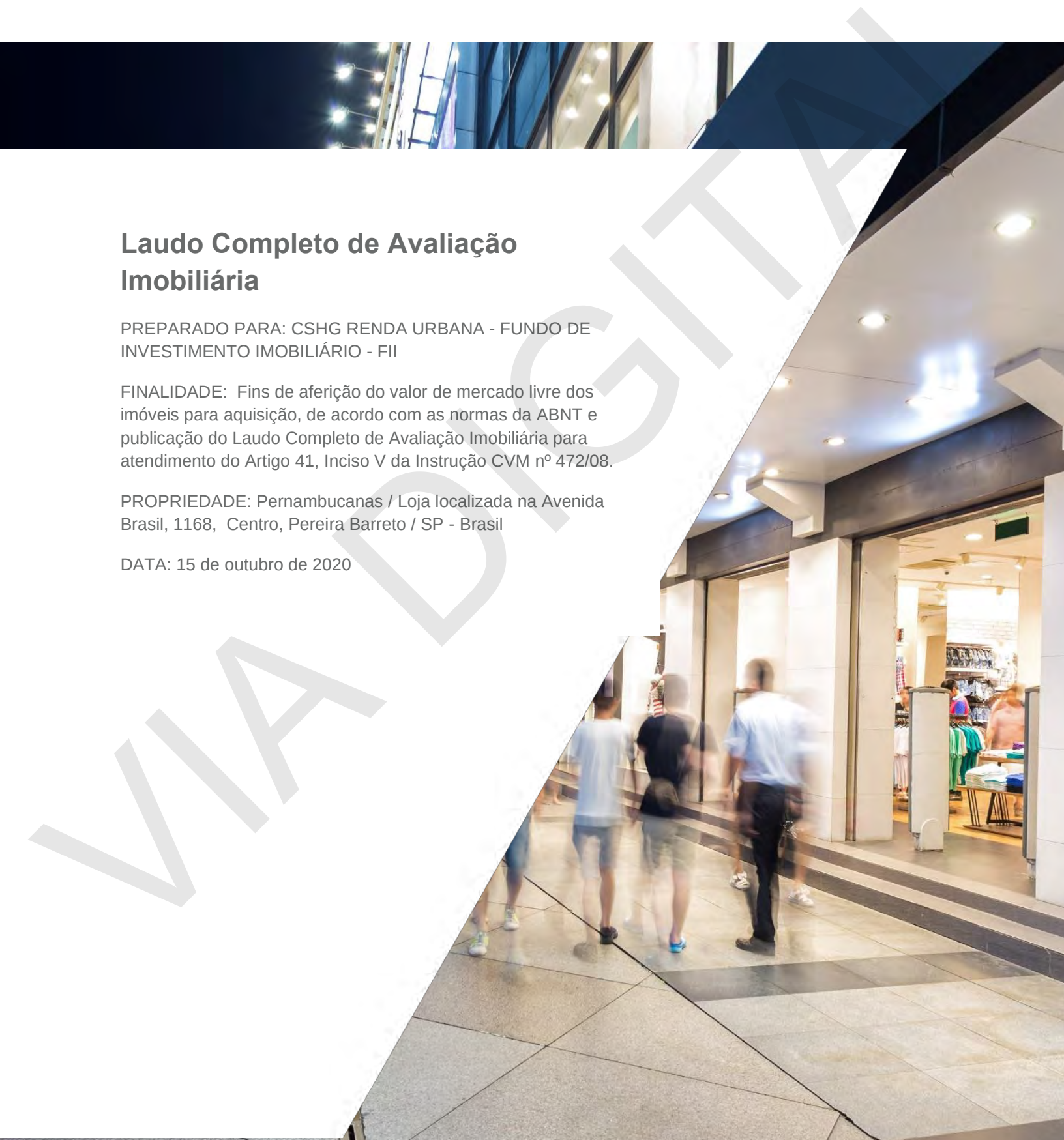
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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 Avenida
Brasil, 1168, Centro, Pereira Barreto / 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 Avenida Brasil, 1168, Centro, Pereira Barreto / 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 Avenida Brasil, 1168, Centro, Pereira Barreto / 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 - 783,46 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 12.300,00 (Doze Mil e Trezentos Reais mensais)	R\$ 15,69
Valor de mercado livre para venda	R\$ 3.499.000,00 (Três Milhões Quatrocentos e Noventa e Nove Mil Reais)	R\$ 4.466,01

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:

- Pernambucanas, localizada na Avenida Brasil, 1168, Centro, Pereira Barreto / SP - 15370-000 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: 29 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, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Pereira Barreto - São Paulo a matrícula nº.: 5075, com as seguintes descrições:

Matrícula nº. 5075: Imóvel situado a Avenida Brasil, com área total de terreno de 693,20 m² e área construída de 477,54 m², proprietário: ALTSA Propriedades SA, 29/05/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 1397801, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Pereira Barreto/SP
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Avn Brasil 1168
Área de Terreno:	680,00 m²
Área Total Edificada:	781,92 m²
Valor Venal Total:	R\$ 193.940,78
Valor do IPTU:	R\$ 1.251,20

OUTROS

Planta

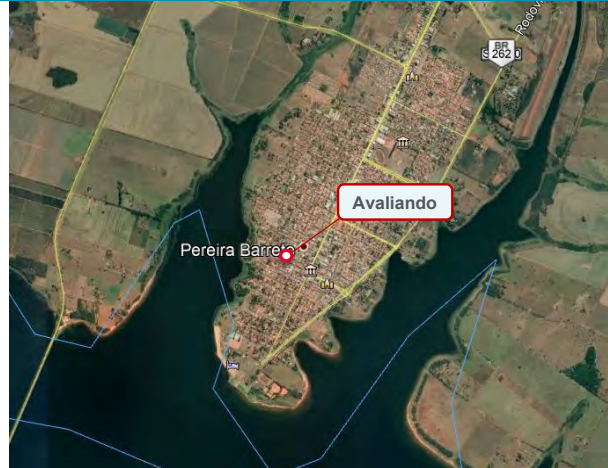
POSIÇÃO ATUAL

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



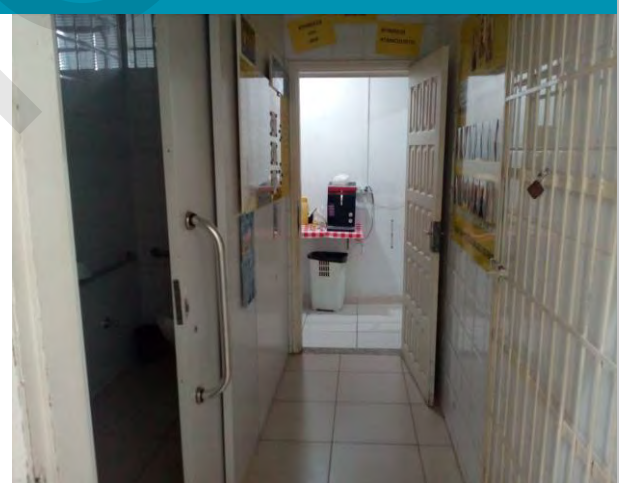
Fonte: Cushman & Wakefield

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 - Avenida Brasil, 1168, Centro, Pereira Barreto / SP - 15370-000 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 da Praça da Bandeira Comendador Jorge Tanaka
- 200 metros da ACEP - Associação Cultural Esportiva Pereira Barreto
- 280 metros da Delegacia Geral de Polícia
- 375 metros da Paróquia São Francisco Xavier
- 620 metros da Prefeitura Municipal de Pereira Barreto

Terreno - Pernambucanas

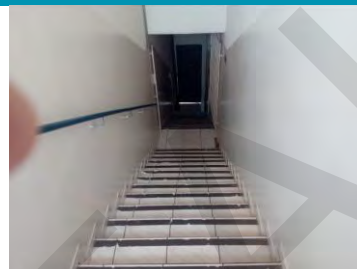
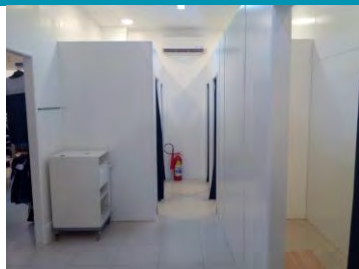
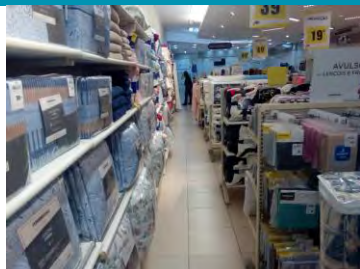
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 680,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 17,33 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Avenida Brasil - 17,33 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- 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 (Pereira Barreto) é classificado como Loja e Monousuário.

PEREIRA BARRETO – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular	
Idade Aparente	20 anos	
Vida Útil Estimada	80 anos	
Vida Remanescente:	60 anos	
Área Construída Total:	783,46 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, administrativo e estoque
	Pavimentos Superiores	Administrativo e estoque
Estrutura	Concreto Armado	
Andares	Concreto Armado	
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura	
Acesso de Pedestres	Vidro	
Esquadrias	Madeira	
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	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)
Pernambucanas - Pereira Barreto	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	112,00	0,50	56,00
	Térreo / Loja (m²)	671,46	1,00	671,46
	Terreno Excedente (m²)	8,54	0,10	0,85

Área de Terreno

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)
Pernambucanas	680,00	0,00	680,00	680,00

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Pereira Barreto/SP é determinada pela Lei Municipal nº 3.465, de 9 de outubro de 2006.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Predominantemente Comercial (ZPC).

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Pereira Barreto/SP
Lei atual:	Lei Municipal nº 3.465, de 9 de outubro de 2006
Zoneamento:	Zona Predominantemente Comercial (ZPC)
Uso proposto:	constitui-se na zona central do Município, onde atualmente o comércio já se encontra consolidado

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO	POSIÇÃO DO AVALIANDO COM RELAÇÃO AO ZONEAMENTO
Coefficiente de Aproveitamento básico:	0,50 vez a área do terreno	Pré-existente, não correto
Coefficiente de Aproveitamento máximo:	1,00 vez a área do terreno	Pré-existente, não correto
Taxa de Ocupação:	80,00%	Pré-existente, não 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.

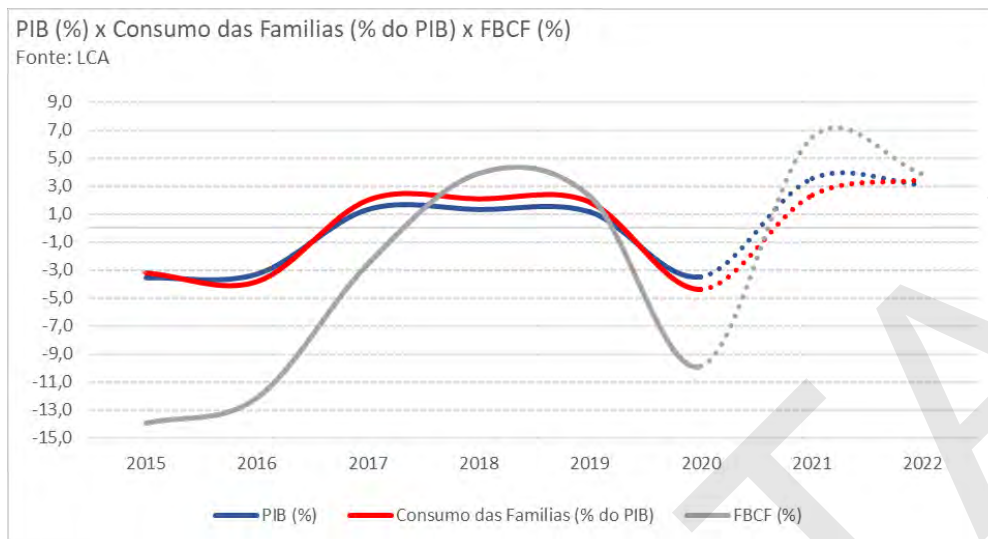
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 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

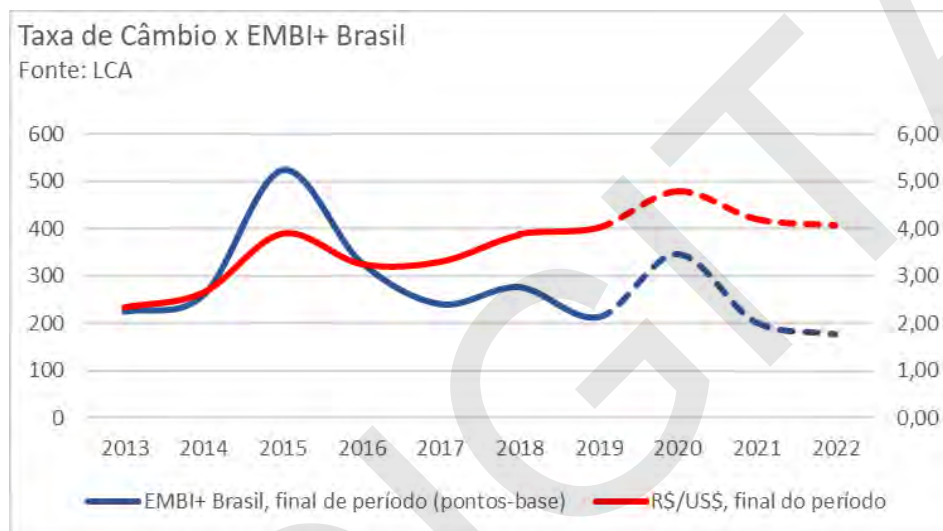
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial 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

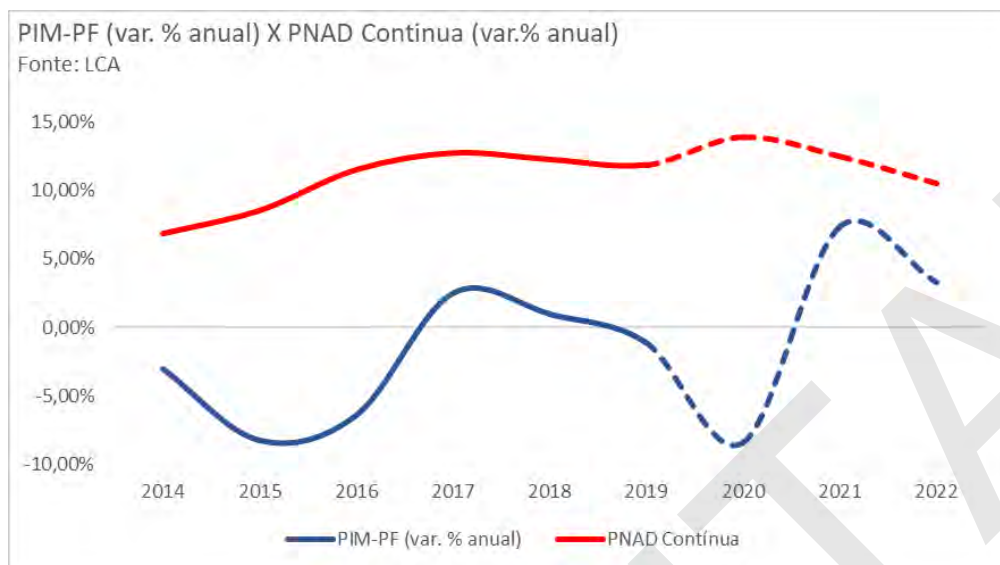
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande 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 em região central.
- Calçada na via do avaliando amplia a visibilidade para pedestres.

Pontos Fracos e Ameaças

- Calçada dificulta o acesso para quem vai de veículo, por conta de buscar uma vaga para estacionar.
- Imóveis defronte as praças possuem maior visibilidade

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	Pereira Barreto - Avenida Brasil 1168, Centro - Pereira Barreto SP	Loja	680,00	783,46 Construída	112,00	671,46	0,00	8,54	728,31	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																
1	Rua, Cozo Taguchi, 1408, Centro, Pereira Barreto / SP	Loja	300,00	634,10 Construída	334,10	300,00	0,00	0,00	467,05	6.000,00	12,85	Grandes Lagos	André	(18) 3704-7500	Transação	set-20
2	Rua, Ary Dornellas Cameiro, 1255, Centro, Pereira Barreto / SP	Loja	35,00	35,00 Construída	0,00	35,00	0,00	0,00	35,00	1.500,00	42,86	Grandes Lagos	André	(18) 3704-7500	Oferta	set-20
3	Avenida, Cel Jonas Alves Mello, 1608, Centro, Pereira Barreto / SP	Loja	40,00	38,00 Construída	0,00	38,00	0,00	2,00	38,20	600,00	15,71	Grandes Lagos	André	(18) 3704-7500	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	0,95 Menor	1,00 Similar	1,05 Inferior	1,06 Inferior	1,05	13,55	13,55
2	0,90	0,68 Menor	0,94 Superior	0,91 Superior	1,00 Similar	0,54	20,71	20,71
3	0,90	0,69 Menor	1,23 Inferior	1,10 Inferior	1,13 Inferior	1,16	16,36	16,36
Média							16,87	16,87

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Pereira Barreto

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 16,87

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	21,94
Limite inferior (30%)	11,81
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	3
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	16,87

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	20,80
Limite Inferior	12,95
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	47%
Desvio Padrão	3,60
Distri. "t" Student	1,89
Número de Elementos Após Saneamento	3
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,21
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	16,87
Valor de Mercado para Locação (R\$)	12.289,88

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\$ 12,85 /m² a R\$ 42,86 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 35,00 m² a 634,10 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	Pereira Barreto
Valor Unitário (R\$/m²)	16,87
Área Equivalente (m²)	728,31
Valor de Mercado para Locação (R\$)	12.289,88
Valor de Mercado para Locação (R\$)	12.300,00
Valor Unitário (R\$/m²)	15,69
Área Construída (m²)	783,46
Valor de Mercado para Locação (R\$)	12.289,88
Valor de Mercado para Locação (R\$)	12.300,00

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 operacional

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

CENÁRIO - DCF (Contrato)
PERNAMBUCANAS

Nome da loja:	Pereira Barreto
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	783 m²

Aluguel mensal

R\$ 31.590,32 ou R\$ 40,32/m² no 1º mês
R\$ 35.000,11 ou R\$ 44,67/m² no 21º mês
R\$ 26.758,86 ou R\$ 34,15/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	104,27	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\$ 3.498.940,00	Três Milhões Quatrocentos e Noventa e Oito Mil Novecentos e Quarenta 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	380.335,02	393.974,17	388.287,48	322.357,49	322.357,49	322.357,49	322.357,49	322.357,49	322.357,49	322.357,49	148.729,77
Aluguel Mínimo	379.083,82	392.722,97	387.036,28	321.106,29	321.106,29	321.106,29	321.106,29	321.106,29	321.106,29	321.106,29	147.478,57
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	1.251,20	1.251,20	1.251,20	1.251,20	1.251,20	1.251,20	1.251,20	1.251,20	1.251,20	1.251,20	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Operacionais	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20
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
Despesas Não Operacionais	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20
IPTU	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20	-1.251,20
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado Operacional Líquido	379.083,82	392.722,97	387.036,28	321.106,29	321.106,29	321.106,29	321.106,29	321.106,29	321.106,29	321.106,29	147.478,57
Despesas Não Operacionais	-5.705,03	-5.909,61	-5.824,31	-4.835,36	-4.835,36	-4.835,36	-4.835,36	-4.835,36	-4.835,36	-4.835,36	
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	-5.705,03	-5.909,61	-5.824,31	-4.835,36	-4.835,36	-4.835,36	-4.835,36	-4.835,36	-4.835,36	-4.835,36	
CAPEX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fluxo de Caixa	373.378,79	386.813,36	381.211,97	316.270,93	316.270,93	316.270,93	316.270,93	316.270,93	316.270,93	316.270,93	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.130.246,03	
Fluxo de Caixa Total	373.378,79	386.813,36	381.211,97	316.270,93	316.270,93	316.270,93	316.270,93	316.270,93	316.270,93	2.446.516,96	

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)	680,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	5.145,50
Área Construída(m ²)	783,46
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	4.466,01
VPL Final (R\$)	3.498.940,00

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\$ 12.300,00 (Doze Mil e Trezentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 15,69

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 3.499.000,00 (Três Milhões Quatrocentos e Noventa e Nove Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² R\$ 4.466,01



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	3	1
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			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			46,51%
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 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

CPF: 15.444.0000-00
Pag: 07 de 32
Seq: Doc: 00000

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEREIRA BARRETO				EXERCÍCIO 2019	
IMPOSTO PREDIAL - URBANO					
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO					
INSCRIÇÃO	CARNE	NATUREZA	SEQUÊNCIA	RECEITA	
1.397801	578	Imposto	578	2019 IMPOSTO PREDIAL	
CONTRIBUINTE				VALORES LANÇADOS	
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A				989,70	
COMPROMISSÁRIO				I.P.U.	
LOCAL DE IMÓVEL				REMLIXO	
AVN BRASIL 1168				281,50	
SEDE				TOTAL	
ÁREA TERRENO M²				1251,20	
690,00				EXPECÇÃO DE 2ª VIA DE DOCUMENTOS (CARNÊS) SERÁ COBRADO	
ÁREA EDIFICADA M²				4% POR FOLHA DA UR (UNIDADE DE REFERÊNCIA DO MUNICÍPIO)	
781,92				CÓDIGO DO MUNICÍPIO	
VALOR VENC. TERRENO - R\$				5228	
18219,72				MOEDA	
VALOR VENC. PREÇO - R\$				R\$	
175721,06				TOTAL DE PARCELAS	
VALOR VENC. IMÓVEL - R\$				10	
193940,78				PAGAMENTO À VISTA	
INSCRIÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO				VALOR POR PARCELA	
ENDEREÇO DE ENTREGA				125,12	
AVENIDA BRASIL 1168				TOTAL DO LANÇAMENTO	
LOJA SEDE				1251,20	
PEREIRA BARRETO 15370-000 SP				1001,00	

CPF: 15.444.0000-00
Pag: 07 de 32
Seq: Doc: 00000

BANCO DO BRASIL				001-9 00190.00009 02876.477510 90003.638179 8 784400000100100	
Local de pagamento:				Parcela ÚNICA	
Pagável em qualquer banco				Data de Vencimento	
Nome do Beneficiário CNPJ/CPF/Endereço				30/03/2019	
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEREIRA BARRETO - SP CNPJ: 44.446.904/0001-10				Agência / Código Beneficiário	
AV. CEL. JONAS ALVES DE MELLO, 1947 - CEP: 15.370-000				0440-5 / 21957-6	
Data do documento				Nº do documento	
21/02/2019				1.397801	
Especie do doc.				Asseto	
RC				N	
Data processam.				21/02/2019	
Valor de Moeda				287647751900036	
Uso do banco				Carteira	
17				R\$	
Especie Moeda				Quantidade de Moeda	
R\$				1001,00	
Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)					
FINALIDADE: I.P.U - 2019					
PARCELA ÚNICA COM DESCONTO JÁ CALCULADO					
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO					
Nome do Pagador / CPF/CNPJ/Endereço/Cidade/UF/CEP				1.397801	
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A 61.099.834/0178-32				AVN BRASIL 1168	
SEDE				Código de baixa	
Sacador / Avalista				Autenticação mecânica - no verso	
Ficha de compensação					

CPF: 15.444.0000-00
Pag: 11 de 32
Seq: Doc: 00000

BANCO DO BRASIL				001-9 00190.00009 02876.477510 91009.511170 1 78440000012512	
Local de pagamento:				Parcela 001/010	
Pagável em qualquer banco				Data de Vencimento	
Nome do Beneficiário CNPJ/CPF/Endereço				30/03/2019	
PREFEITURA MUNICIPAL DE PEREIRA BARRETO - SP CNPJ: 44.446.904/0001-10				Agência / Código Beneficiário	
AV. CEL. JONAS ALVES DE MELLO, 1947 - CEP: 15.370-000				0440-5 / 21957-6	
Data do documento				Nº do documento	
21/02/2019				1.397801	
Especie do doc.				Asseto	
RC				N	
Data processam.				21/02/2019	
Valor de Moeda				287647751910095	
Uso do banco				Carteira	
17				R\$	
Especie Moeda				Quantidade de Moeda	
R\$				125,12	
Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)					
FINALIDADE: I.P.U - 2019					
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO					
Nome do Pagador / CPF/CNPJ/Endereço/Cidade/UF/CEP				1.397801	
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A 61.099.834/0178-32				AVN BRASIL 1168	
SEDE				Código de baixa	
Sacador / Avalista				Autenticação mecânica - no verso	
Ficha de compensação					

LAYOUT

**618 - PEREIRA BARRETO – TÉRREO E 1º
PAVTO.**

PERNAMBUCANAS



ÁREADO IMÓVEL: 783,46M²

TÉRREO: 671,46M²

1º PAVTO: 112M²

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).

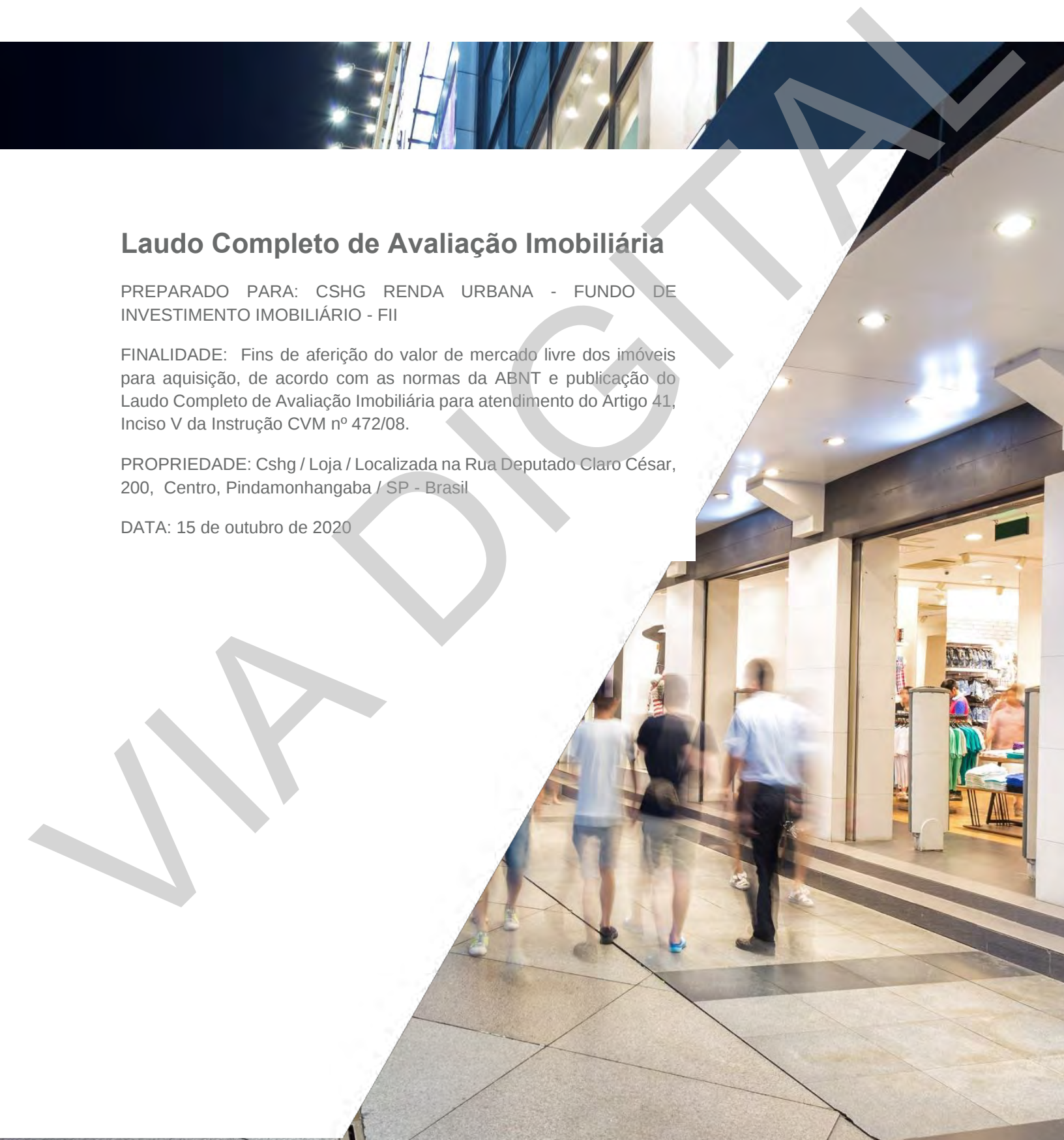
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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 Rua Deputado Claro César, 200, Centro, Pindamonhangaba / 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 138 – Pindamonhangaba),
localizado na Rua Deputado Claro César, 200, Centro, Pindamonhangaba / 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 38 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 138 – Pindamonhangaba), localizado na Rua Deputado Claro César, 200, Centro, Pindamonhangaba / 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 138 – Pindamonhangaba

Área de Terreno – 1.195,00 m² (conforme IPTU fornecido pelo cliente)

Área Construída – 1.999,87 m² (conforme planta fornecida pelo cliente)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 42.900,00 (Quarenta e Dois Mil e Novecentos Reais) Mensais	R\$ 21,45
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 14.376.850,00 (Quatorze Milhões, Trezentos e Setenta e Seis Mil, Oitocentos e Cinquenta Reais)	R\$ 7.188,89

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	13
DETERMINAÇÃO DO VALOR LIVRE DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENTA – POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (DCF – CONTRATO)	20
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	25
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	26
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	28
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	31
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 138 – Pindamonhangaba, localizada na Rua Deputado Claro César, 200, Centro, Pindamonhangaba / SP - 12400-000 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: 21 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS – LOJA 138 – PINDAMONHANGABA

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada na Comarca de Pindamonhangaba a matrícula nº.: 8540, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 8540: Imóvel situado a Rua Deputado Claro César, 200, Pindamonhangaba/SP, proprietário: Altsa Propriedades S.A., 14/05/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. SO11043020000, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
Prefeitura:	Pindamonhangaba
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Deputado Claro César, 200, Centro, Pindamonhangaba/SP
Área de Terreno:	1.195,00 m ²
Área Total Edificada:	1.997,00 m ²
Valor Venal Total:	R\$ 2.492.465,55
Valor do IPTU:	R\$ 17.447,26

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

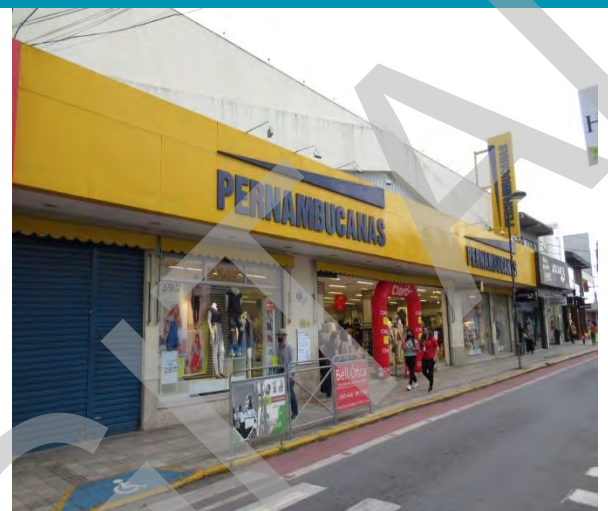
Mapa e fotos da propriedade em estudo

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 138 - Pindamonhangaba - Rua Deputado Claro César, 200, Centro, Pindamonhangaba / SP - 12400-000 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

- 87 m da Igreja Matriz de N. S. do Bom Sucesso;
- 180 m do 1º Cartório de Notas e Protesto;
- 180 m da Praça Monsenhor Marcondes;
- 220 m do Museu Histórico e Pedagógico Dom Pedro I e Dona Leopoldina;
- 260 m do Mercado Municipal de Pindamonhangaba;
- 300 m da Faculdade Santa Cecília - FASC;

Terreno – Loja 138 – Pindamonhangaba

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

- Área bruta de terreno: 1.195,00 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 25,37 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Rua Deputado Claro César - 25,37 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 138 - Pindamonhangaba) é classificado como Loja e Monousuário.

LOJA 138 - PINDAMONHANGABA – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Ano de Construção	Não informado	
Ano da Última Reforma	Não informado	
Estado de Conservação	Regular (c)	
Idade Aparente	30 anos	
Vida Útil Estimada	80 anos	
Vida Remanescente:	50 anos	
Área Construída Total:	1.999,87 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, provador, doca, estoque e caixas.
	Pavimentos Superiores	Loja masculino, infantil, cama mesa e banho, provador, crediário, sala da gerencia, sanitários feminino e masculino de clientes, área restrita aos funcionários, sala de treinamento e vestiário feminino e masculino dos funcionários, refeitório 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	
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	Gesso, laje aparente e placa acústica.

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 138 - Pindamonhangaba	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	832,56	0,50	416,28
	Térreo / Loja (m²)	1.167,31	1,00	1.167,31
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Terreno Excedente (m²)	27,69	0,10	2,77
		1.999,87		1.586,36

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 138 – Pindamonhangaba	1.195,00	0,00	1.195,00	1.195,00

Zoneamento

Loja 138 – Pindamonhangaba

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Pindamonhangaba é determinada pela Lei Complementar 3/2006.

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

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Pindamonhangaba
Lei atual:	Lei Complementar 3/2006
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZC - Zona Central
Uso proposto:	corresponde à região central e histórica do Município, de uso misto e alta densidade, com os seguintes usos permitidos: comércio, serviço e residência, com coeficientes de aproveitamento básico de 3,0 e máximo de 4,0, mediante outorga onerosa, a ser regulamentada.
O uso proposto é permitido?	Sim
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Misto
RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRIÇÃO
Área mínima de terreno do lote:	175,00 m ²
Altura Máxima Permitida:	Não possui
Coeficiente de Aproveitamento básico:	3,00 vezes a área do terreno
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	4,00 vezes a área do terreno
Taxa de Ocupação:	80,00%
Recuo mínimo:	
	Frente: 5,00 m
	Fundos: 2,00 m
	Lateral: 6,00 m

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 Pindamonhangaba, 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.

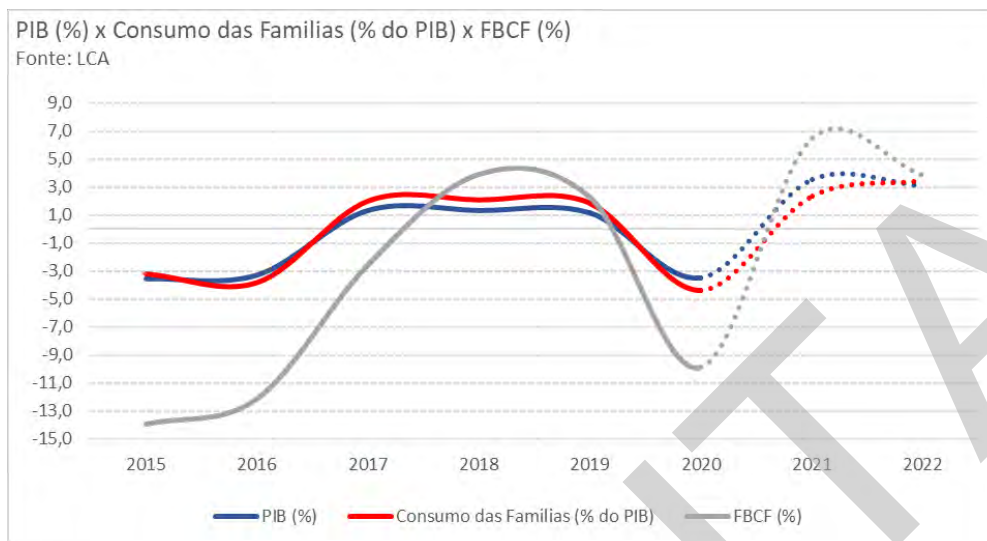
Produto Interno Bruto

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 reduzidas de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

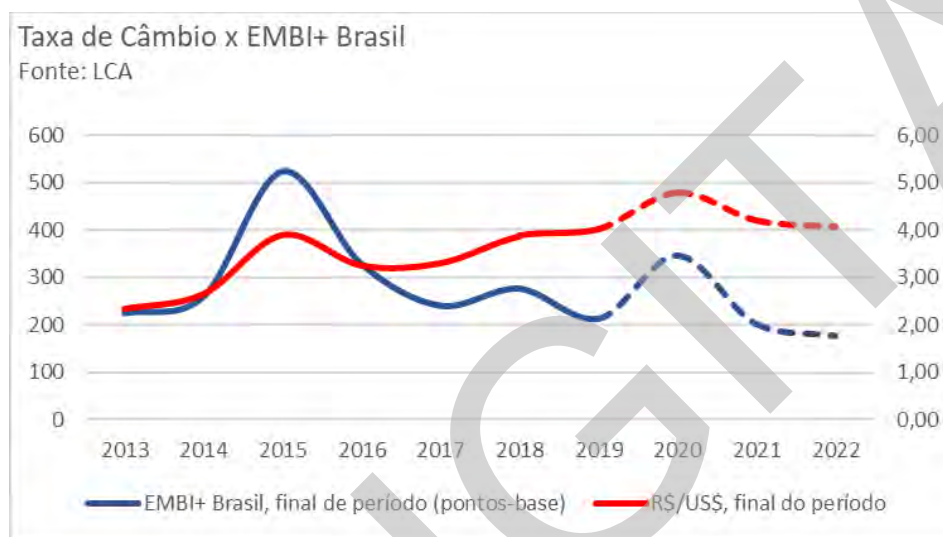
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial 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

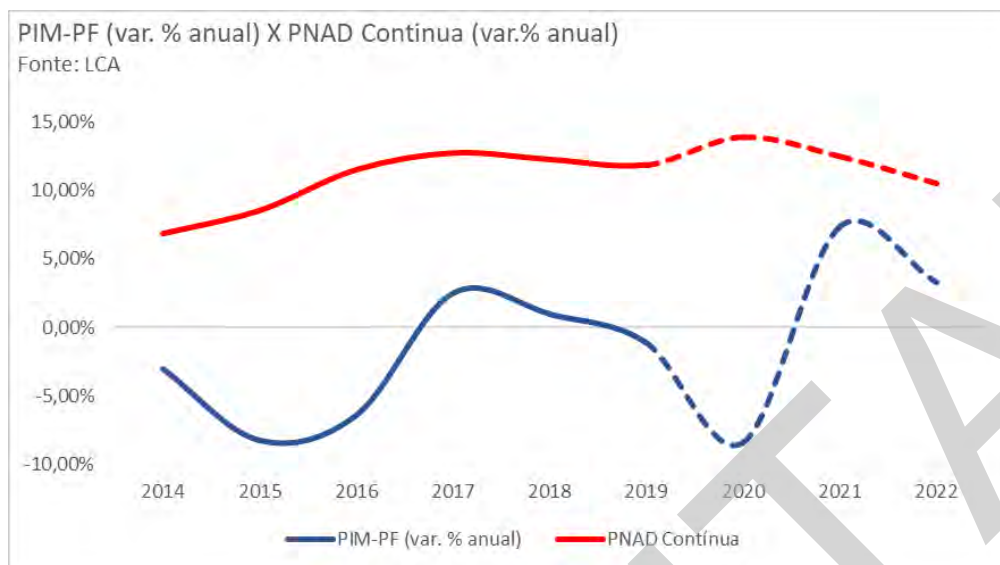
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande 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	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 138 - Pindamonhangaba - Rua Deputado Claro César 200, Centro - Pindamonhangaba SP	Loja	1.195,00	1.999,87 Construída	832,56	1.167,31	0,00	27,69	1.586,36	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1 Rua, Doutor Rubião Júnior, 14, Centro, Pindamonhangaba / SP Brasil	Loja	184,00	368,00 Construída	184,00	184,00	0,00	0,00	276,00	8.000,00	28,99	Prates Imóveis	Luiz	(12) 3522-2222(12) 99757-0091	Oferta
2 Avenida, Fortunato Moreira, 155, Centro, Pindamonhangaba / SP Brasil	Galpão	360,00	539,00 Construída	0,00	349,00	190,00	11,00	492,60	12.000,00	24,36	Palacete Imobiliária	Carlos	(12) 3527-6277(12) 99707-2520	Oferta
3 Avenida, Nossa Senhora do Bonsucesso, 999, Alto do Cardoso, Pindamonhangaba / SP Brasil	Galpão	425,00	378,00 Construída	0,00	378,00	0,00	47,00	382,70	10.000,00	26,13	Ricardo Monteiro	Ricardo	(12) 99635-7036	Oferta
4 Rua, Deputado Claro César, Centro, Pindamonhangaba / SP Brasil	Galpão	300,00	350,00 Construída	0,00	300,00	50,00	0,00	337,50	7.000,00	20,74	Palacete Imobiliária	Carlos	(12) 3527-6277(12) 99707-2520	Oferta
5 Rua, Marquês do Herval, Centro, Pindamonhangaba / SP Brasil	Galpão	200,00	200,00 Construída	0,00	200,00	0,00	0,00	200,00	6.000,00	30,00	Palacete Imobiliária	Carlos	(12) 3527-6277(12) 99707-2520	Oferta
6 Rua, Doutor João Romeiro, Centro, Pindamonhangaba / SP Brasil	Galpão	340,00	500,00 Construída	0,00	340,00	160,00	0,00	460,00	15.000,00	32,61	Palacete Imobiliária	Carlos	(12) 3527-6277(12) 99707-2520	Oferta
7 Rua, Doutor Monteiro de Godói, Centro, Pindamonhangaba / SP Brasil	Loja	600,00	400,00 Construída	250,00	150,00	0,00	450,00	320,00	6.000,00	18,75	Ricardo Monteiro	Ricardo	(12) 99635-7036	Oferta
8 Rua, Coronel José Francisco, 93, Centro, Pindamonhangaba / SP Brasil	Loja	300,00	200,00 Construída	0,00	200,00	0,00	100,00	210,00	6.900,00	32,86	Edson Derrico Imóveis	Edson	(12) 3642-1299(12) 99681-1299	Oferta
9 Avenida, Nossa Senhora do Bonsucesso, Campo Alegre, Pindamonhangaba / SP Brasil	Galpão	12.000,00	1.066,00 Construída	0,00	1.066,00	0,00	10.934,00	2.159,40	100.000,00	46,31	Edson Derrico Imóveis	Edson	(12) 3642-1299(12) 99681-1299	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	0,80 Menor	1,23 Inferior	1,05 Inferior	1,20 Inferior	1,29	33,53	33,53
2	0,90	0,86 Menor	1,00 Similar	0,91 Superior	1,20 Inferior	0,97	21,30	
3	0,90	0,84 Menor	1,00 Similar	0,95 Superior	1,13 Inferior	0,91	21,45	21,45
4	0,90	0,82 Menor	1,45 Inferior	1,13 Inferior	1,00 Similar	1,41	26,35	26,35
5	0,90	0,77 Menor	1,23 Inferior	1,28 Inferior	1,29 Inferior	1,57	42,29	
6	0,90	0,86 Menor	1,00 Similar	0,86 Superior	1,29 Inferior	1,00	29,33	29,33
7	0,90	0,82 Menor	1,23 Inferior	0,98 Superior	1,38 Inferior	1,42	23,94	23,94
8	0,90	0,78 Menor	1,00 Similar	0,87 Superior	1,29 Inferior	0,93	27,61	27,61
9	0,90	1,04 Maior	1,07 Inferior	1,00 Similar	1,06 Inferior	1,16	48,55	
Média							30,48	27,04

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Loja 138 - Pindamonhangaba

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 27,04

HOMOGENEIZAÇÃO

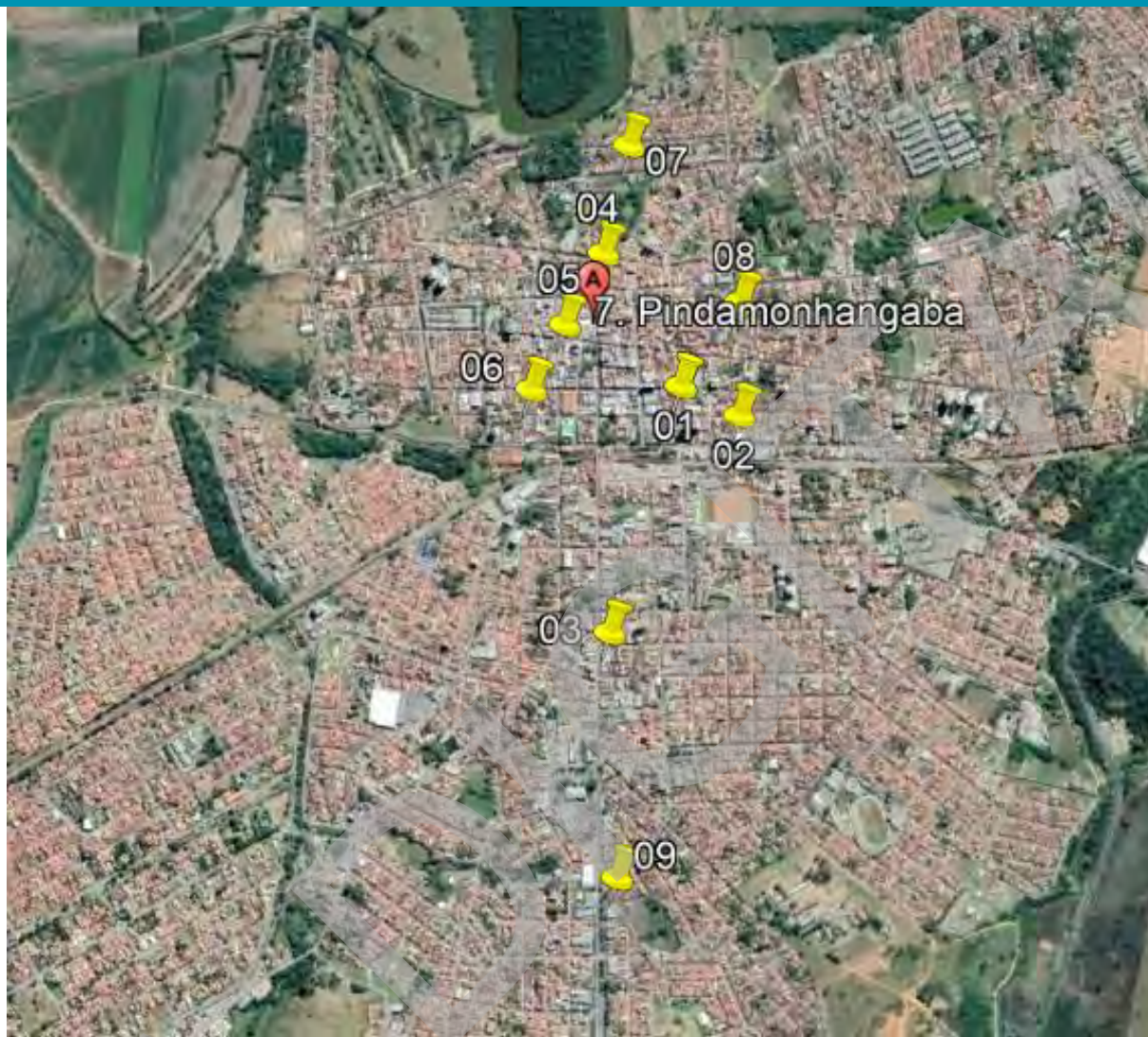
Limite superior(30%)	39,63
Limite inferior (30%)	21,34
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	9
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	30,48

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	29,58
Limite Inferior	24,49
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	19%
Desvio Padrão	4,22
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,16
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	27,04
Valor de Mercado para Locação (R\$)	42.887,71

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\$ 18,75 /m² a R\$ 46,31 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 200,00 m² a 2.159,40 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 138 - Pindamonhangaba
Valor Unitário (R\$/m²)	27,04
Área Equivalente (m²)	1.586,36
Valor de Mercado para Locação (R\$)	42.900,00
Valor Unitário (R\$/m²)	21,45
Área Construída (m²)	1.999,87
Valor de Mercado para Locação (R\$)	42.900,00

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 Pindamonhangaba e na região do Centro.

DCF – CONTRATO

Loja 138 – Pindamonhangaba

Nome da loja:	Loja 138 - Pindamonhangaba
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	1.999,87 m ²

Aluguel mensal – Contrato

R\$ 93.937,49 ou R\$ 46,97/m ² no 1º mês
R\$ 87.306,61 ou R\$ 43,66/m ² no 13º mês
R\$ 79.570,58 ou R\$ 39,79/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\$ 42.887,71 ao mês ou R\$ 21,45/m ² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,00%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,50%	
Valor do iptu	R\$ 1.453,94	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 14.376.850,00	Quatorze Milhões Trezentos e Setenta e Seis Mil Oitocentos e Cinquenta 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 7,00% 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											
	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	1.144.697,14	1.065.126,56	972.294,22	972.294,22	972.294,22	972.294,22	972.294,22	972.294,22	972.294,22	972.294,22	972.294,22
Aluguel Mínimo	1.127.249,88	1.047.679,30	954.846,96	954.846,96	954.846,96	954.846,96	954.846,96	954.846,96	954.846,96	954.846,96	954.846,96
IPTU	17.447,26	17.447,26	17.447,26	17.447,26	17.447,26	17.447,26	17.447,26	17.447,26	17.447,26	17.447,26	
Despesas Operacionais	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26
IPTU	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26	-17.447,26
Resultado Operacional Líquido	1.127.249,88	1.047.679,30	954.846,96	954.846,96	954.846,96	954.846,96	954.846,96	954.846,96	954.846,96	954.846,96	954.846,96
Despesas Não Operacional	-11.446,97	-10.651,27	-9.722,94	-9.722,94	-9.722,94	-9.722,94	-9.722,94	-9.722,94	-9.722,94	-9.722,94	
FRA	-11.446,97	-10.651,27	-9.722,94	-9.722,94	-9.722,94	-9.722,94	-9.722,94	-9.722,94	-9.722,94	-9.722,94	
Fluxo de Caixa	1.115.802,91	1.037.028,03	945.124,01	945.124,01	945.124,01	945.124,01	945.124,01	945.124,01	945.124,01	945.124,01	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.322.704,36	
Fluxo de Caixa Total	1.115.802,91	1.037.028,03	945.124,01	945.124,01	945.124,01	945.124,01	945.124,01	945.124,01	945.124,01	15.267.828,37	
Fluxo de Caixa a VP	1.075.854,48	934.485,92	795.952,75	743.881,08	695.215,96	649.734,54	607.228,54	567.503,31	530.376,93	7.776.615,99	
Valor do Empreendimento	14.376.850,00										

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)	1.195,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	12.030,84
Área Construída(m ²)	1.999,87
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	7.188,89
VPL Final (R\$)	14.376.850,00

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 138 – Pindamonhangaba

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 42.900,00 (Quarenta e Dois Mil e Novecentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 21,45

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R\$ 14.376.850,00 (Quatorze Milhões, Trezentos e Setenta e Seis Mil, Oitocentos e Cinquenta Reais)

Valor Unitário R\$/m² 7.188,89

DS
Da

DS
PS

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			18,81%

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;
- 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 PINDAMONHANGABA

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso. 1.400 - Alto do Cardoso
Pindamonhangaba - SP - Cep.: 12420-010 - Tel.: (12) 3644-5600

INFORMAÇÃO SOBRE O PAGAMENTO DO SEU TRIBUTO

- 1 - Para pagamento à vista, use a cota única já com desconto de 10% até a data do vencimento.
- 2 - Para pagamento da cota dupla, já com desconto de 5%, até a data do vencimento.
- 3 - Para IPTU parcelado, já com o desconto de 2%, até a data de vencimento.
- 4 - Após vencimento da parcela será acrescido 5% de multa mais juros de mora de 1% ao mês ou fração do mês.
- 5 - A Dívida Ativa será objeto de cobrança judicial.
- 6 - O prazo de reclamação é de até 30 dias após a entrega do carnê.
- 7 - O pagamento deste Carnê não quita débitos anteriores.
- 8 - As parcelas encontram-se com os valores expressos em reais.
- 9 - Prazo do pedido de isenção para 2020 até 31/10/2019.
- 10 - Após o vencimento, imprimir a 2ª VIA ATUALIZADA diretamente no site da Prefeitura de Pindamonhangaba (<http://www.pindamonhangaba.sp.gov.br/>).

ATENÇÃO CONTRIBUINTE

Em 2019 atualize seus dados cadastrais preenchendo o formulário próprio da Prefeitura Municipal, no setor de cadastro.
Construindo muros e calçadas em seu imóvel, você está melhorando o visual de nossa cidade.



PREFEITURA DE PINDAMONHANGABA

DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA-DAM

VENCIMENTO: 15/03/2019 PARCELA: ÚNICA

NOSSO NÚMERO: 2334182

(=) VALOR DO DOCUMENTO: 15.702,53

(+) MORA / MULTA

(+) OUTROS ACRÉSCIMOS

(=) VALOR COBRADO

INSCRIÇÃO: SO110403020000

PREFEITURA DE PINDAMONHANGABA

DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA - DAM

LOCAL PARA PAGAMENTO: **Bancos Credenciados (Santander, Caixa, Itau, Bradesco, Banco do Brasil).**

BENEFICIÁRIO: **PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA CNPJ.: 45.226.214/0001-19**
Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1.400 - Alto Cardoso, 12420-010 - Pindamonhangaba - SP

DATA DO DOCUMENTO: 04/01/2019 INSCRIÇÃO: SO110403020000 ESPÉCIE DOC.: DAM IDENTIFICAÇÃO: 12726251 DATA PROCESSAMENTO: 04/01/2019

PAGADOR: **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A**
RUA DEPUTADO CLARO CESAR 200 CENTRO - CAMPO ALEGRE
CEP: 12.400-220
PINDAMONHANGABA SP

Instruções (Texto de Responsabilidade do cedente)

FINALIDADE: COBRANÇA DE IPTU - 2019
PARCELA ÚNICA JÁ COM DESCONTO DE 10%

PAGADOR
ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A

81620000157 5 02533299201 2 90315000000 3 00002334182 9



P.M. PINDAMONHANGABA - IPTU
Este recibo não quita débitos anteriores

DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL

AUTENTICAR NO VERSO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

IPTU 2019

INSCRIÇÃO: SO110403020000			PARCELA	DATA DO VENCIMENTO	VALOR DA PARCELA R\$
PROPRIETÁRIO ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A			ÚNICA	15/03/2019	15.702,53
COMPROSSÁRIO			COTA 001	15/03/2019	8.287,47
			COTA 002	15/04/2019	8.287,43
LOCAL DO IMÓVEL RUA DEPUTADO CLARO CESAR 200 CENTRO - CAMPO ALEGRE CEP: 12.400-220 PINDAMONHANGABA SP			01	15/03/2019	1.744,73
			02	15/04/2019	1.744,73
			03	15/05/2019	1.744,73
			04	17/06/2019	1.744,73
			05	15/07/2019	1.744,73
			06	15/08/2019	1.744,73
			07	16/09/2019	1.744,73
			08	15/10/2019	1.744,73
			09	18/11/2019	1.744,73
			10	16/12/2019	1.744,69
CÓDIGO DE MUNICÍPIO 5289	NATUREZA PREDIAL	DESCONTO DE MORADIA 0,00			
ÁREA DO TERRENO 1.195,00	ÁREA CONSTRUÍDA 1.997,00	TESTADA 25,00	PRESTAÇÃO EM R\$ 1.744,73	VALOR DO IMPOSTO EM R\$ 17.447,26	
VALOR VENAL DO TERRENO 764.257,98	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO 1.728.207,57	VALOR VENAL DO IMÓVEL 2.492.465,55	IMPOSTO TERRITORIAL R\$ 5.349,81	IMPOSTO PREDIAL R\$ 12.097,45	



Atenção:

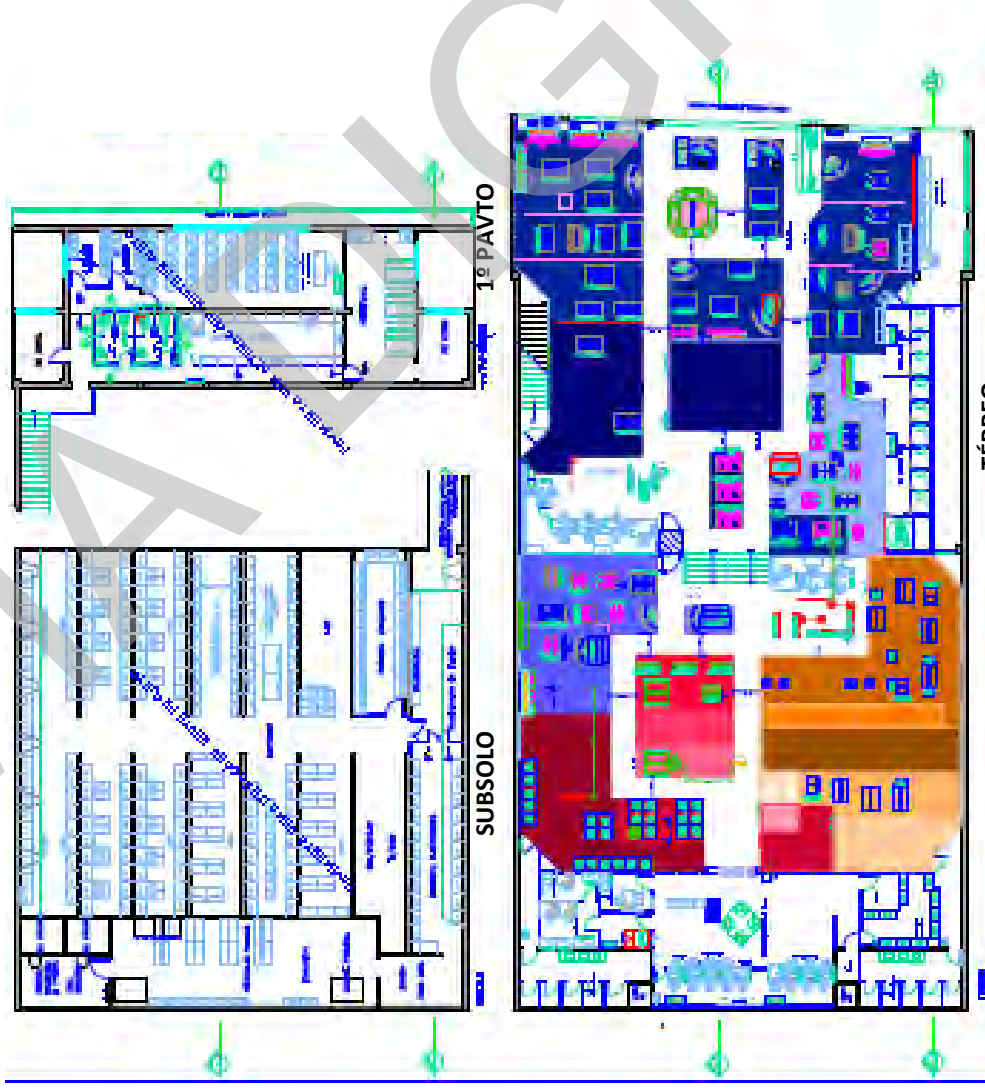
Contribuinte não dobre ou amasse este carnê não danifique os códigos de barras (essencial para baixa do seu imposto)

Matrícula

CPF / CNPJ:

138 – PINDAMONHANGABA – TÉRREO, SUBSOLO E 1º PAVTO.

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 1999,87M²

TÉRREO: 1167,31M²

1º PAVTO: 211,84M²

SUBSOLO: 620,72M²

MATRÍCULA N.º 8.540

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Carlos Henrique Ramos Mello
Oficial Interino

MATRÍCULA N.º 8.540

12/outubro/1979.- FLS. 01
Oficial

IMÓVEL

PRÉDIO comercial, proprio paracinema, situado na rua Deputado Claro Cesar, sob nº 200, nesta cidade, com a denominação/ de "Cine Palacio", com seu terreno, que assim se descreve: - Tem 25,37m na frente da mesma rua; por um lado, da frente - aos fundos, dividindo com imóvel de Virgilio Simões de Carvalho, tem 47,80m; nos fundos, dividindo com imóvel de Eduardo Gê Badaro e Darcy Vieira Ferraz, tem 24,70m; por outro lado partindo da referida rua segue em 16,77m, dividindo com imóvel de Nagib Kalil e Irmão; daí faz um canto e segue por 0,15m e daí com novo canto segue por 31,20m, atingindo a linha dos fundos, dividindo nessas duas linhas com imóvel de Nagib Kalil e Irmão, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº SO-11-04-03-20-00.-

Título Anterior:- transcrição nº 15.868, livro 3-X, deste cartório.-

PROPRIETÁRIA:- COMPANHIA DE CINEMAS SUL MINEIRA, outrora com sede na rua Visconde do Rio Branco nº 461, 5º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 7.287.295/0001-30.-

R.1/8.540 :- Pela escritura de transmissão de imóvel, em decorrência de dissolução e liquidação, de 12 de setembro de 1979 do 1º Cartório de Notas da cidade de Taubaté, neste Estado, no livro 263, fls. 109, a proprietária devidamente representada por seu ex acionista e diretor, sr. Nilo Matos, brasileiro, casado, proprietário, residente e domiciliado em Taubaté-SP, na Avenida 9 de Julho nº 199, inscrito no CPF/MF sob nº 018.680.988-34, portador do RG 290.993/SP, transmitiu o imóvel desta matrícula, em virtude de sua dissolução e liquidação, pelo valor de Cr\$ 1.164.687,00 (um milhão, cento e sessenta e quatro mil, seiscentos e oitenta e sete cruzeiros), a DISTRIBUIDORA DE FILMES CRUZEIRO S.A., com sede e foro na cidade de Taubaté, n/Estado, a rua Visconde do Rio Branco nº 461, 5º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 25.070.848/0001-18, representada pelos seus diretores, srs. João Luiz de Aguiar Netto, brasileiro, casado, proprietário, residente e domiciliado na cidade de Taubaté, neste Estado, a Avenida/John F. Kennedy, nº 160, inscrito no CPF/MF sob nº 018.625.028-20, portador do RG nº 2.163.840 -SP e Jose Alexandre Dias, brasileiro, casado, proprietário, residente e domiciliado na cidade de Taubaté, a rua Diogo Antonio Feijo nº 220 inscrito no CPF/MF sob nº 018.633.128-20, portador do RG 841 476/SP. Dou fe. Pindamonhangaba, 12 de outubro de 1.979. Eu, Arnaldo Marins Alves (Arnaldo Marins Alves) Escrevente Habilitado, registrei e subscrevi. Eu, Carlos Henrique Ramos Mello (Carlos Henrique Ramos Mello) Oficial Interino, conferi, subscrevi e assino. O Oficial Interino:-

Av.2.M. 8.540:- Conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) datada de 06 de agosto de 1982, devidamente registrada na JUCESP sob nº 104.840/82, em data de 08 de outubro de 1982, é feita a presente para ficar constando a transformação da proprietária Distribuidora de Filmes Cruzeiro S/A em Sociedade por quotas de responsabilidade limitada que passou a denominar-se DISTRIBUIDORA DE FILMES CRUZEIRO LTDA; tudo conforme documentos comprobatórios que ficam arquivados na Serventia nesta data. Pindamonhangaba, 25 de setembro de 1996.- Eu, Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello (Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello) Oficial Substituto que conferi, subscrevi e assino.- O Oficial Substituto.

vide verso

MATRÍCULA N.º 8.540

25 de setembro de 1996

FLS.
01vº

continuação

Av.3.M. 8.540:- Por Instrumento Particular firmado na cidade de Taubaté-SP, em data de 17 de setembro de 1996, com as firmas devidamente reconhecidas, é feita a presente para ficar constando que o imóvel desta matrícula, em virtude da INCORPORAÇÃO da empresa Distribuidora de Filmes Cruzeiro Ltda., passou a integrar o patrimônio da EMPRESA DE CINEMAS DO VALE DO PARAIBA S/C LTDA., com sede na cidade de Taubaté-SP, a Rua Visconde do Rio Branco, nº 461, 5º andar, inscrita no C.G.C./M.F. sob nº 72.287.311/0001-94, devidamente microfilmada no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Taubaté-SP, sob nº 25.937; tudo conforme documentos comprobatórios que ficam arquivados na Serventia nesta data.- Valor venal R\$590.451,31; e valor venal corrigido pela UFESP do dia 18.09.96 é de R\$630.602,00.- Pindamonhangaba, 25 de setembro de 1996.- Eu, Carlos Henrique Ramos Mello (Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello) Oficial Substituto que conferi, subscrevi e assino.- O Oficial Substituto: [assinatura]

R.4.M. 8.540:- Pela Escritura Pública datada de 17 de outubro de 1996, lavrada nas notas do 2º Cartório da Comarca de Piedade-SP, no Lº 189, as fls. 128, com a firma devidamente reconhecida, a proprietária, Empresa de Cinemas do Vale do Paraíba S/C Ltda., qualificada na Av.3 acima, sendo neste ato devidamente representada por seus Diretores-Gerentes, José Alexandre Dias e Benedito Dias Junior, ambos qualificados no título, VENDERAM o imóvel desta matrícula à ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A---CASAS PERNAMBUCANAS, sociedade mercantil brasileira, com sede na Capital, a Rua da Consolação, nº 2.387/2.411, inscrita no CGC/MF sob nº 61.099.834/0001-90, sendo neste ato devidamente representada por seu Diretor Comercial, Sr. Carlos Eduardo Chiaverini, e Diretor Financeiro, Sr. Alvaro José de Souza, ambos qualificados no título; pelo valor de R\$900.000,00 (novecentos mil reais), a ser pago na seguinte forma:- neste ato a importância de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), da qual dá plena, geral e irrevogável quitação; e o restante, ou seja, a importância de R\$700.000,00 (setecentos mil reais), será paga em sete (7) prestações mensais e consecutivas, no valor de R\$.100.000,00 (cem mil reais), cada uma, pagamentos esses que serão realizados em local por ela designado, vencendo-se a primeira prestação em 17 de novembro de 1996 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sucessivamente, as quais serão representadas por igual número de Notas Promissórias, emitidas neste ato pela compradora em favor da vendedora, em caráter "Pro Solvendo", e que ficam fazendo parte integrante e complementar desta escritura, as quais recebe, confere e acha exata, declarando que, com a quitação da última nota promissória, ficará automaticamente outorgada plena, geral e irrevogável quitação do preço da presente venda; ficando convencionado o pacto comissório, nos termos do artigo 1.163, do Código Civil, de tal forma que o não pagamento de qualquer prestação, acarretará a rescisão do presente contrato de pleno direito, perdendo a outorgada compradora, em favor da outorgante vendedora, todas as quantias que houver pago, inclusive as benfeitorias acaso feitas, obrigando-se a restituir o imóvel, independentemente de qualquer indenização ou retenção; em face do pacto comissório aqui convencionado, a propriedade adquirida pela outorgada compradora será resolúvel, nos termos do artigo 647 do Código Civil, enquanto não estiver totalmente pago o preço, sendo certo que, na hipótese de resolver-se a propriedade, por falta de

vide fls.02

Carlos Henrique Ramos Mello
Oficial InterinoCARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro GeralComarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

MATRÍCULA N.º 8.540

Comarca de Pindamonhangaba
Estado de São Paulo

REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Carlos Henrique Ramos Mello
Oficial

MATRÍCULA N.º 8.540

13 de novembro de 1996 Fls. 02
Oficial *[assinatura]*

continuação

pagamento do preço representado pelas notas promissórias, a vendadora poderá reivindicar o imóvel em poder de quem quer que o detenha; caso queira vender o imóvel a terceiros, antes de pago integralmente o preço, a outorgada compradora deverá dar ciência ao interessado do presente pacto comissório, sob pena de responsabilidade.- Valor venal R\$590.451,31; e valor venal corrigido pela UFESP do dia 08.11.96 de R\$630.602,00.- Pindamonhangaba, 13 de novembro de 1996.- Eu *[assinatura]* (Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello), Oficial Substituto que conferi, subscrevi e assino.- O Oficial Substituto *[assinatura]*

Av.5.M. 8.540:- Por Instrumento Particular firmado na cidade de São Paulo-SP, aos 02 de junho de 1997, com as firmas reconhecidas, é feita a presente para ficar constando o CANCELAMENTO da cláusula resolutiva imposta no R.4 retro e acima, relativa ao PACTO COMISSÓRIO, em virtude de ter sido efetuado o pagamento da totalidade do preço contratado na escritura de venda e compra a que alude o mesmo registro, nos termos do instrumento particular de quitação datado de 26 de maio de 1997, com as firmas reconhecidas, firmado pela transmitente que autorizou o presente ato, ficando em consequência, aperfeiçoada a venda e compra respectiva; conforme documentos comprobatórios que ficam arquivados na serventia nesta data.- Pindamonhangaba, 17 de junho de 1997.- Eu, *[assinatura]* (Carlos Marcelo de Castro Ramos Mello), Preposto Substituto que conferi, subscrevi e assino.- O Preposto Substituto *[assinatura]*

R.6 M.8.540 :- CONFERÊNCIA DE BENS – INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL
(protocolo nº 191.802 - 07/05/2020)

Pelas atas de assembleias gerais extraordinárias realizadas em 12 de dezembro de 2019, registradas na JUCESP em sessões de 06 de janeiro de 2020, sob nºs 1.541/20-1 e 122.212/20-4, a proprietária, **Arthur Lundgren Tecidos S/A – Casas Pernambucanas**, por força do registro nº 04, inscrita no NIRE/SP sob nº 35300033451, alienou o imóvel desta matrícula por CONFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL à sociedade empresarial ALTSA PROPRIEDADES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 35.521.057/0001-10 e no NIRE/SP sob nº 35300544641, com sede social na cidade de São Paulo-SP, na Rua da Consolação nº 2.403, 5º andar, Consolação, atribuindo-se ao imóvel o valor de R\$ 9.242.000,00. Valor venal do imóvel é de R\$ 2.580.448,28. Pindamonhangaba, 14 de maio de 2020. O Oficial Registrador,

[assinatura]
Ovidio Pedrosa Junior

Av.7 M.8.540 :- ATUALIZAÇÃO DE CADASTRO

Pelas atas de assembleias gerais extraordinárias referidas no registro nº 06, procede-se a presente para constar que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado sob a sigla **SO-11-04-03-020-00**. Pindamonhangaba, 14 de maio de 2020. O Oficial Registrador,

[assinatura]
Ovidio Pedrosa Junior

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E
ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP
CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art. 19 § 1º da Lei 6.015 / 73), foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP – Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência a alienações ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias até o encerramento do dia útil anterior ao da emissão desta certidão. Dou fé. Pindamonhangaba, data abaixo indicada.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE PINDAMONHANGABA - SP
Ovidio Pedrosa Júnior
OFICIAL REGISTRADOR

EM BRANCO

Para conferir a procedência deste documento
efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse
o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
1201623C3008540C11280120J



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 8540

Ao Oficial....: Nihil
Ao Estado....: Nihil
Sec.Faz.....: Nihil
Ao Reg.Civil.: Nihil
Ao Trib.Just.: Nihil
Ao ISS.....: Nihil
Ao FedMP.....: Nihil
Total.....: Nihil
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 11:28:00 horas do dia 15/05/2020. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :



00854015052020

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).

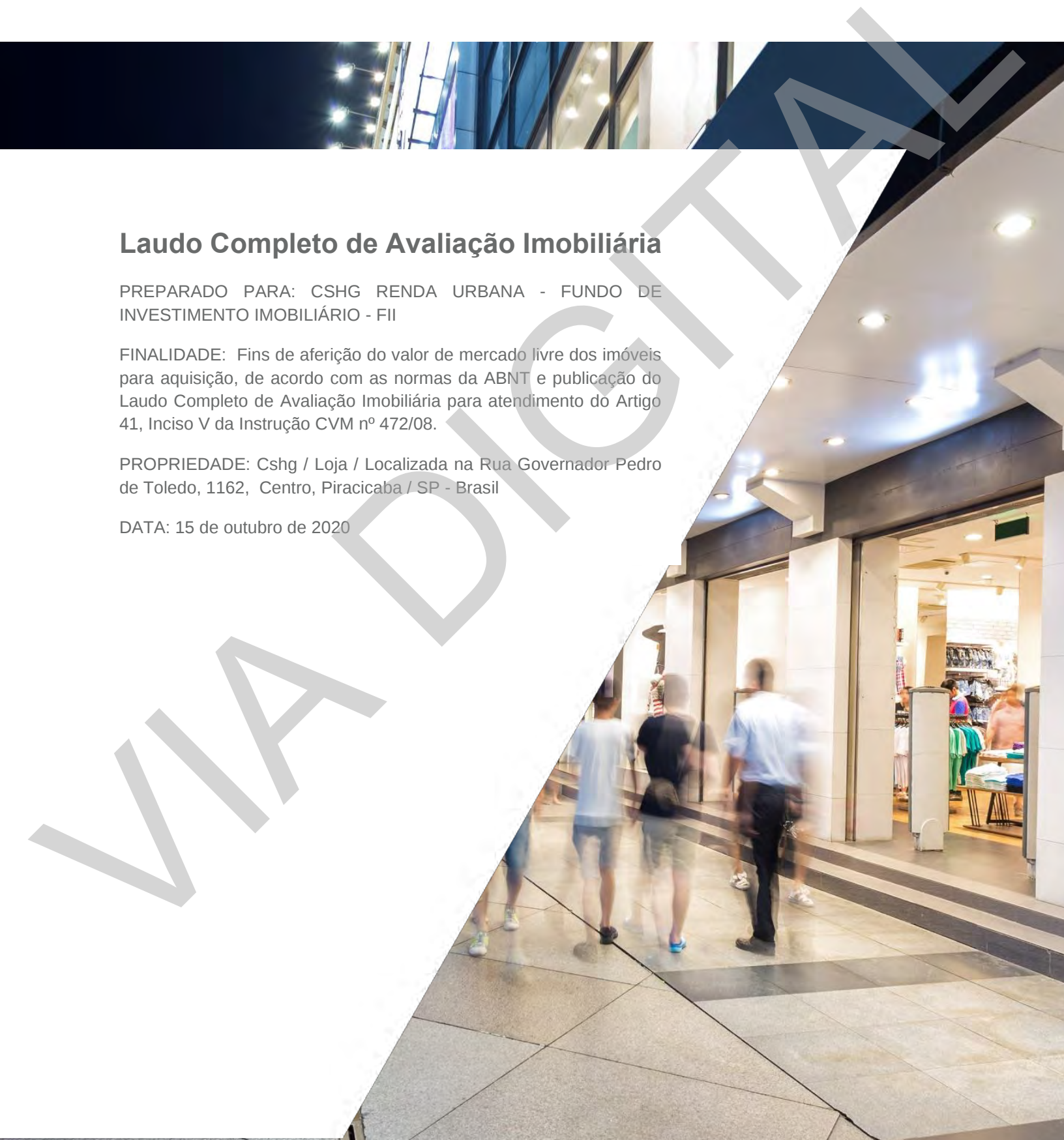
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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 Rua Governador Pedro de Toledo, 1162, Centro, Piracicaba / 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 378 - Piracicaba), localizado na Rua Governador Pedro de Toledo, 1162, Centro, Piracicaba / 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 378 – Piracicaba), localizado na Rua Governador Pedro de Toledo, 1162, Centro, Piracicaba / 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 378 – Piracicaba

Área de Terreno – 1.373,54 m² (conforme IPTU fornecido pelo cliente)

Área Construída – 2.146,30 m² (conforme planta fornecida pelo cliente)

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 56.300,00 (Cinquenta e Seis Mil e Trezentos Reais) Mensais	R\$ 26,24
Valor de mercado livre para compra/venda (DCF – Contrato)	R\$ 12.741.600,00 (Doze Milhões, Setecentos e Quarenta e Um Mil e Seiscentos Reais)	R\$ 5.936,54

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, listados à seguir:

- Loja 378 – Piracicaba, localizada na Rua Governador Pedro de Toledo, 1162, Centro, Piracicaba / SP - 13400-063 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: 24 de setembro de 2020.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

DOCUMENTOS – LOJA 378 - PIRACICABA

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Comarca de Piracicaba a matrícula nº.: 62410, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 62410: Imóvel situado a Rua Governador Pedro de Toledo, 1148,1154,1150 e 1162 e Rua Rangel Pestana, 847,851,859 e 865, Piracicaba/SP, com área total de terreno de 1.373,54 m² e área construída de 2.146,40 m², proprietário: Altsa Propriedades S/A, 20/05/2020.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 01.02.0011.0259.0000.28575, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A Casas Pernambucanas
Prefeitura:	Piracicaba
Ano Base do Documento:	2019
Logradouro:	Rua Governador Pedro de Toledo, 1162, Piracicaba/SP
Área de Terreno:	1.373,54 m²
Área Total Edificada:	2.146,40 m²
Valor Venal Total:	R\$ 4.572.432,21
Valor do IPTU:	R\$ 69.045,60

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

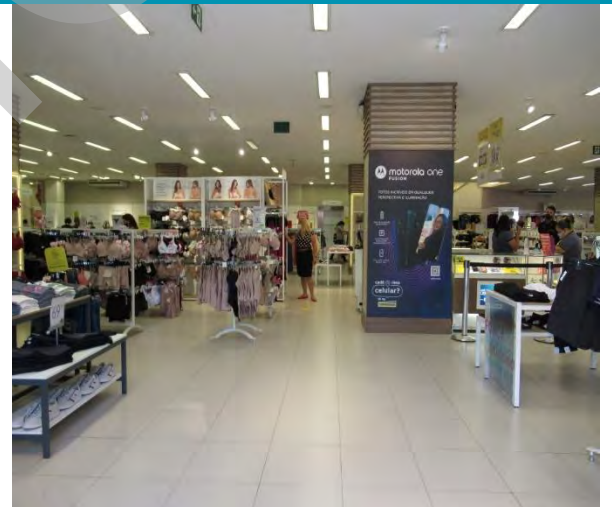

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

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 378 - Piracicaba - Rua Governador Pedro de Toledo, 1162, Centro, Piracicaba / SP - 13400-063 Brasil

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

- 180 m do INSS de Piracicaba;
- 190 m do Mercado Municipal de Piracicaba;
- 400 m da Catedral de Piracicaba;
- 450 m da Praça da Igreja Matriz;
- 500 m do Poupatempo de Piracicaba;
- 950 m do Cartório de Registro Civil 3º Subdistrito de Piracicaba.

Terreno – Loja 378 – Piracicaba

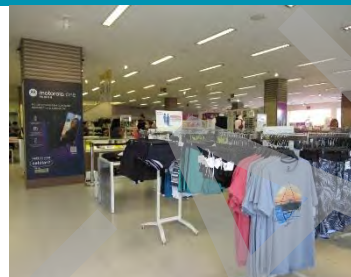
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 1.373,54 m²;
- Área de preservação permanente: 0,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 79,00 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Rua Governador Pedro de Toledo - 26,20 m
 - Rua Rangel Pestana - 52,80 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 378 - Piracicaba) é classificado como Loja e Monousuário.

LOJA 378 - PIRACICABA – 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	80 anos		
Vida Remanescente:	60 anos		
Área Construída Total:	2.146,30 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 e masculino, provador, sanitário de cliente, doca e estacionamento interno.
	Pavimentos Superiores	Loja cama, mesa e banho e infantil, área restrita aos funcionários, vestiário e sanitário masculino e feminino, área técnica e estoque
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	Calhas com lâmpadas fluorescentes e spots com lâmpadas alógenas	
Segurança Contra Incêndio	Existente	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmico, porcelanato e cimentado.
Paredes	Alvenaria com pintura, formica 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 378 - Piracicaba	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m²)	1.073,15	0,50	536,58
	Térreo / Loja (m²)	1.073,15	1,00	1.073,15
	Mezanino (m²)	0,00	0,75	0,00
	Terreno Excedente (m²)	300,39	0,10	30,03
		2.146,30		1.639,76

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 378 – Piracicaba	1.373,54	0,00	1.373,54	1.373,54

Zoneamento

Loja 378 – Piracicaba

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Piracicaba é determinada pela Lei Complementar nº 208/2007.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZAP 1 - Zona de Adensamento Prioritário 1.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Piracicaba
Lei atual:	Lei Complementar nº 208/2007
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZAP 1 - Zona de Adensamento Prioritário 1
Uso proposto:	Misto
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não conhecida
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Misto

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	1,40 vez a área do terreno
Taxa de Ocupação:	80,00%

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 Piracicaba, 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.

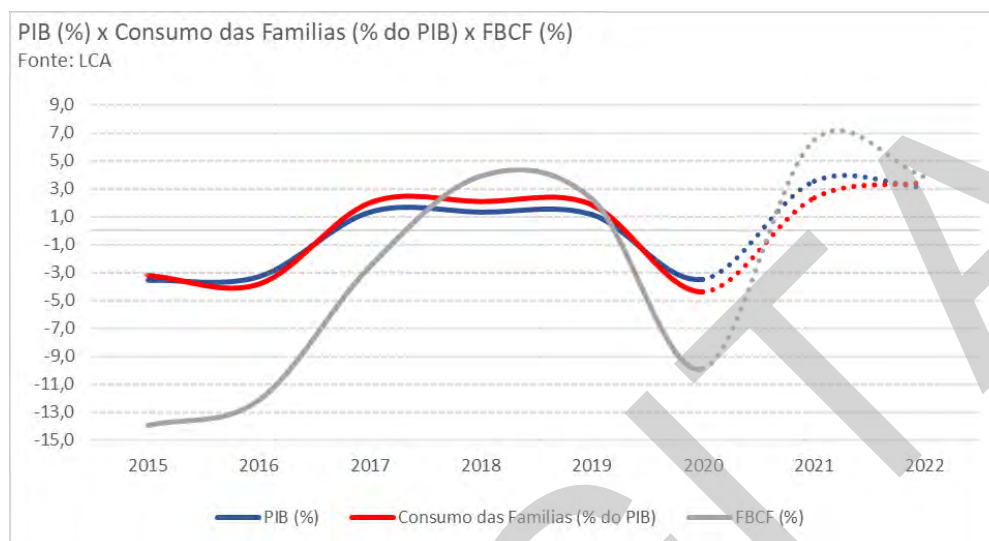
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 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

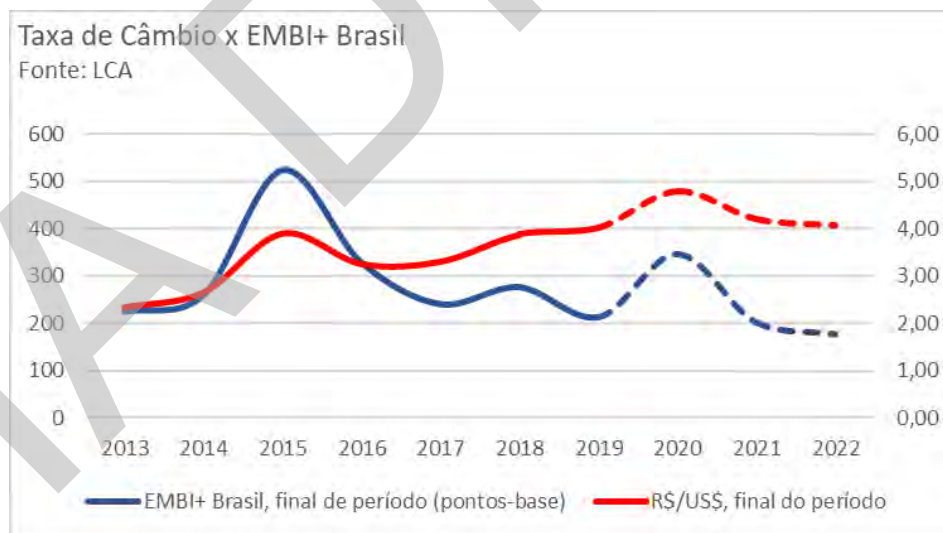
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial 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

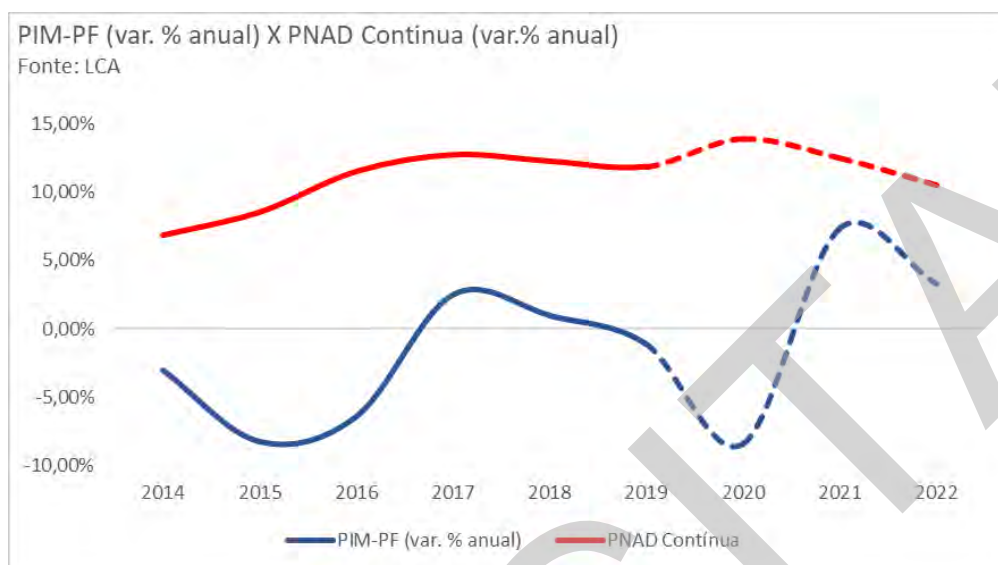
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande 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	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
A	Loja 378 - Piracicaba - Rua Governador Pedro de Toledo 1162, Centro - Piracicaba SP	1.373,54	2.146,30 Construída	1.073,15	1.073,15	0,00	300,39	1.639,76	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS														
1	Rua, Governador Pedro de Toledo, Centro, Piracicaba / SP Brasil	570,00	425,00 Construída	0,00	400,00	25,00	170,00	435,75	15.000,00	34,42	Dutras Negócios Imobiliários	Neto	(19) 2532-3232 (19) 98269-3232	Oferta
2	Rua, Benjamin Constant, 1734, Centro, Piracicaba / SP Brasil	432,00	1.016,00 Construída	677,33	338,67	0,00	93,33	686,67	30.000,00	43,69	Imóveis Coimbra	Bruna	(19) 3426-2769 (19) 99464-0233	Oferta
3	Rua, Boa Morte, 1165, Centro, Piracicaba / SP Brasil	195,00	470,00 Construída	195,00	195,00	80,00	0,00	352,50	14.000,00	39,72	Regitano e Perrone imóveis	Amanda	(19) 99540-2222	Oferta
4	Praça, José Bonifácio, Centro, Piracicaba / SP Brasil	220,00	440,00 Construída	220,00	220,00	0,00	0,00	330,00	14.000,00	42,42	CSA Imóveis	Carlos	(19) 3422-6654 (19) 99842-1919	Oferta
5	Rua, Moraes Barros, Centro, Piracicaba / SP Brasil	145,49	390,37 Construída	260,25	130,12	0,00	15,37	261,79	6.500,00	24,83	Foco Gestão imobiliária	Natália	(19) 2533-3434 (19) 99745-3070	Oferta
6	Rua, Prudente de Morais, Centro, Piracicaba / SP Brasil	1.120,00	1.011,00 Construída	411,00	600,00	0,00	520,00	857,50	36.000,00	41,98	Imobiliária Junqueira	Mariana	(19) 2105-4442	Oferta
7	Praça, da Catedral, Centro, Piracicaba / SP Brasil	181,67	545,00 Construída	363,33	181,67	0,00	0,00	363,33	20.000,00	55,05	Imobiliária Junqueira	Mariana	(19) 2105-4442	Oferta
8	Rua, Prudente de Morais, Centro, Piracicaba / SP Brasil	357,00	832,00 Construída	554,67	277,33	0,00	79,67	562,63	23.000,00	40,88	Duo Imóveis	Edison	(19) 2533-3333 (19) 99718-3775	Oferta
9	Avenida, Armando Salles de Oliveira, Centro, Piracicaba / SP Brasil	125,00	250,00 Construída	125,00	125,00	0,00	0,00	187,50	7.500,00	40,00	Duo Imóveis	Edison	(19) 2533-3333 (19) 99718-3775	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	0,85 Menor	1,00 Similar	1,04 Inferior	1,12 Inferior	1,01	31,24	31,24
2	0,90	0,90 Menor	1,00 Similar	0,93 Superior	1,27 Inferior	1,09	42,89	42,89
3	0,90	0,83 Menor	1,13 Inferior	1,09 Inferior	1,00 Similar	1,04	37,31	37,31
4	0,90	0,82 Menor	1,13 Inferior	1,03 Inferior	1,00 Similar	0,98	37,32	37,32
5	0,90	0,80 Menor	1,13 Inferior	0,99 Superior	1,27 Inferior	1,19	26,56	26,56
6	0,90	0,92 Menor	0,94 Superior	1,00 Similar	1,00 Similar	0,87	32,74	32,74
7	0,90	0,83 Menor	1,00 Similar	0,90 Superior	1,00 Similar	0,73	36,21	36,21
8	0,90	0,87 Menor	1,06 Inferior	0,91 Superior	1,00 Similar	0,85	31,10	31,10
9	0,90	0,76 Menor	1,06 Inferior	0,99 Superior	1,12 Inferior	0,94	33,71	33,71
Média							34,34	34,34

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

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

Limite superior(30%)	44,65
Limite inferior (30%)	24,04
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	9
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	34,34

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Limite Superior	36,54
Limite Inferior	32,15
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	13%
Desvio Padrão	4,72
Distri. "t" Student	1,40
Número de Elementos Após Saneamento	9
Coefficiente (Desvio/Mas)	0,14
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	34,34
Valor de Mercado para Locação (R\$)	56.315,05

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\$ 24,83 /m² a R\$ 55,05 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 187,50 m² a 857,50 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 378 - Piracicaba
Valor Unitário (R\$/m²)	34,34
Área Equivalente (m²)	1.639,76
Valor de Mercado para Locação (R\$)	56.300,00
Valor Unitário (R\$/m²)	26,24
Área Construída (m²)	2.146,30
Valor de Mercado para Locação (R\$)	56.300,00

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 Piracicaba e na região do Centro.

DCF – Contrato

Loja 378 – Piracicaba

Nome da loja:	Loja 378 - Piracicaba
Data base do fluxo	01/11/2020
Término do Fluxo	01/11/2020
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2020 a 31/10/2036
Área Construída	2.146,30 m ²

Aluguel mensal – Contrato

R\$ 80.246,32 ou R\$ 37,39/m ² no 1º mês
R\$ 74.581,87 ou R\$ 34,75/m ² no 13º mês
R\$ 67.973,35 ou R\$ 31,67/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\$ 56.315,05 ao mês ou R\$ 26,24/m ² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	6,75%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,25%	
Valor do iptu	R\$ 5.753,80	Ao mês.
Valor de mercado	R\$ 12.741.600,00	Doze Milhões Setecentos e Quarenta e Um Mil e Seiscentos 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 6,75% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,25% 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	1.032.001,43	964.028,08	884.725,83	884.725,83	884.725,83	884.725,83	884.725,83	884.725,83	884.725,83	884.725,83	884.725,83
Aluguel Mínimo	962.955,83	894.982,48	815.680,23	815.680,23	815.680,23	815.680,23	815.680,23	815.680,23	815.680,23	815.680,23	815.680,23
IPTU	69.045,60	69.045,60	69.045,60	69.045,60	69.045,60	69.045,60	69.045,60	69.045,60	69.045,60	69.045,60	
Despesas Operacionais	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60
IPTU	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60	-69.045,60
Resultado Operacional Líquido	962.955,83	894.982,48	815.680,23	815.680,23	815.680,23	815.680,23	815.680,23	815.680,23	815.680,23	815.680,23	815.680,23
Despesas Não Operacional	-10.320,01	-9.640,28	-8.847,26	-8.847,26	-8.847,26	-8.847,26	-8.847,26	-8.847,26	-8.847,26	-8.847,26	-8.847,26
FRA	-10.320,01	-9.640,28	-8.847,26	-8.847,26	-8.847,26	-8.847,26	-8.847,26	-8.847,26	-8.847,26	-8.847,26	-8.847,26
Fluxo de Caixa	952.635,82	885.342,20	806.832,98	806.832,98	806.832,98	806.832,98	806.832,98	806.832,98	806.832,98	806.832,98	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.724.611,66	
Fluxo de Caixa Total	952.635,82	885.342,20	806.832,98	806.832,98	806.832,98	806.832,98	806.832,98	806.832,98	806.832,98	13.531.444,63	
Fluxo de Caixa a VP	919.681,90	800.670,84	683.531,61	640.310,64	599.822,62	561.894,72	526.365,08	493.082,04	461.903,55	7.054.338,58	
Valor do Empreendimento	12.741.600,00										

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)	1.373,54
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	9.276,47
Área Construída(m ²)	2.146,30
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	5.936,54
VPL Final (R\$)	12.741.600,00

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 378 - Piracicaba

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 56.300,00 (Cinquenta e Seis Mil e Trezentos Reais) Mensais

Valor Unitário R\$/m² 26,24

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA – DCF CONTRATO

R\$ 12.741.600,00 (Doze Milhões, Setecentos e Quarenta e Um Mil e Seiscentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 5.936,54

DS
Da

DS
PS

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			12,79%

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

[illegible]

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE SERVIÇOS PÚBLICOS 2019						
01	02	0015	0259	0000	28575	

LEVANTAMENTO REALIZADO EM (31/12/2018) ACUSOU QUE ESTE IMÓVEL NÃO TEM DÉBITOS REFERENTE A EXERCÍCIOS ANTERIORES.

QUALQUER ALTERAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL (COMPRA, VENDA OU TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADES, OU DO CONTRIBUINTE (ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA OU DOMÍLIO CIVIL) DEVERÃO SER INFORMADOS A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA (TERREO 01, 02 OU POUATENPM), APRESENTANDO MATRÍCULA ATUALIZADA, CÓPIA DO CPF E RG, COMPROVANTE DE RESIDÊNCIA E FICHA DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
IMPOSTO FUNDIAL E TERRITORIAL (IMF/TET)
E TRIBUTOS DE SERVIÇOS MUNICIPAIS - 2010

CODIGO DO IMÓVEL: 010737903 **DATA:** 28/07/2010

VALOR DO IMPOSTO: R\$ 22.001,22 (Vinte e dois mil e dois reais)

VALOR DO IPTU: R\$ 499,12

COTA ÚNICA: R\$ 584,48

VALOR TOTAL, SEM IMPOSTO - IPTU: R\$ 616,28

COM 2% DE DESCONTO:

SOMENTE SOBRE O VALOR DO IPTU:

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA		
IMPOSTO PESSOAL E TERRITORIAL UNICO		
E TABO DE SERVIÇOS PÚBLICOS / 2019		
IDENTIFICADORA	CPF	PERÍODO
010727900	38675	15/03/2019
VALOR DO IMPOSTO		VALOR DO IMPOSTO
R\$ 32.801,22		408,12
*** COTA ÚNICA ***		VALOR DO IMPOSTO
JA COM 3% DE DESCONTO SÓMENTE SOBRE O		R\$ 32.801,22
VALOR DO I.P.T.U.		VALOR DO IMPOSTO
		R\$ 32.801,22

81610000656-7 16283327201-4 94015001073-8 79020004000-0



COMPROMISSO DE ATUALIZAÇÃO DE DADOS

CPF	RG	DATA	ASSINATURA

SENHOR PROPRIETÁRIO,

1- Atesto este ficha preenchida, juntamente com o seu CPF e RG, reconheço o atendimento - termo - gachô 10 ou 11 do 2º andar - Divisão de Tributos Inscrições, para atualizar seu cadastro.

2- As informações recebidas até 20 de novembro de 2019 constam no cadê de PTV de 2020.

3- Atesto este cartório para eventual reclamação quanto à mudança de endereço.

[illegible]



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 3413 5959

MATRÍCULA N.º = 62.410 =

Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL (2)

Bel. LODOVICO TREVIZAN
OFICIAL

MATRÍCULA N.º

= 62.410 =

Data Piracicaba, 03/fevereiro/1998

Oficial

IMÓVEL

Um imóvel, situado nesta cidade, à Rua Governador Pedro de Toledo, esquina com a Rua Rangel Pestana, compreendendo os prédios ns. 1.148, 1.154, 1.150 e 1.162 da Rua Governador Pedro de Toledo e seus respectivos terrenos, e os prédios ns. 847, 851 (antigo 855), 859 e 865 da Rua Rangel Pestana, e seus respectivos terrenos, que assim se descreve: medindo vinte e seis metros e vinte centímetros (26,20 m) de frente para a Rua Governador Pedro de Toledo; deflete à direita e segue por cinquenta e dois metros e oitenta centímetros (52,80 m) pela Rua Rangel Pestana, com a qual faz face e esquina; deflete novamente à direita e segue por vinte e seis metros e trinta centímetros (26,30 m) e confronta com Ernani Dias Gonzaga ou sucessores; deflete à direita e segue por cinquenta e dois metros e cinco centímetros (52,05 m) até atingir a Rua Governador Pedro de Toledo, confrontando neste lado com Bento Luiz Gonzaga Franco e Ivone Nahas ou sucessores, totalizando uma área de 1.373,54 metros quadrados. - PROPRIETÁRIA: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A - CASAS PERNAMBUCANAS, sociedade mercantil brasileira, com sede em São Paulo, Capital, à Rua Consolação, ns. 2.387/2.411, inscrita no C.G.C. M.F. sob nº 61.099.934/0001-90. TÍTULOS AQUISITIVOS: Matrículas ns. 297, 32.908, Registros ns. 44.199, fls. 96 do livro 3-AI, 47.575, fls. 85 do livro 3-AK e 59.176, fls. 284 do livro 3-AQ, de "Transcrição das Transmissões". - Unificação - a pedido da proprietária, conforme requerimento, arquivado neste cartório, acompanhado do Alvará de Licença, nº 541/97, expedido pela Prefeitura do Município de Piracicaba e Memorial Descritivo). Piracicaba, 03 de fevereiro de 1998. - Valor venal: R\$ 4.888,02. Esc. *Demis Bonifácio Louro*
Oficial, *Demis Bonifácio Louro*

continua na ficha nº 2



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**

CNPJ: 51.327.575/0001-54

Avenida Limeira, 222, 5ºAndar - Centro Empresarial Mário Dedini

13414-018 - Piracicaba SP

www.1registropira.com.br - (19) 3413 5959

continua na ficha nº 2



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**

CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 3413 5959

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
62.410

Ficha
02



**CNS/CNJ Nº 11.151-8
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**

23 de dezembro de 2014

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Av. 1 - 23 de dezembro de 2014

RETIFICAÇÃO DE CNPJ

Conforme consulta pública via internet a Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, junto ao Governo do Estado de São Paulo - Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia, em 27/08/2014, a proprietária **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S.A. CASAS PERNAMBUCANAS**, está inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.099.834/0001-90, e não como constou. Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

Av. 2 - 23 de dezembro de 2014

INCLUSÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

Pelo requerimento datado de 19/05/2014, firmado em São Paulo/SP, e de conformidade com a certidão de nº 812 (protocolo nº 154.956/2014) datada de 04/11/2014, expedida pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **prédio de nº 1.148 da Rua Governador Pedro de Toledo**, tem a área construída de **243,98m²** (sendo térreo com 35,96m² e pavimento superior com 208,02m²), área esta edificada anteriormente à Lei nº 1.297/1.964 (Código de Obras Municipal). Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

Av. 3 - 23 de dezembro de 2014

INCLUSÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

De conformidade com a certidão municipal mencionada no ato anterior é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **prédio de nº 1.150 da Rua Governador Pedro de Toledo**, tem a área construída de **68,90m²** (térreo), área esta edificada anteriormente à Lei nº 1.297/1.964 (Código de Obras Municipal). Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

Av. 4 - 23 de dezembro de 2014

INCLUSÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

De conformidade com a certidão municipal mencionada na Av. 2 é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **prédio de nº 1.154 da Rua Governador Pedro de Toledo**, tem a área construída de **171,49m²** (térreo), área esta edificada anteriormente à Lei nº 1.297/1.964 (Código de Obras Municipal). Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

continua no verso



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**

CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 3413 5959

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
62.410

Ficha
02
Verso



**Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**

Av. 5 - 23 de dezembro de 2014

SUBDIVISÃO DE ÁREAS

De conformidade com a certidão municipal mencionada na Av. 2 é lavrada a presente para constar que o **prédio de nº 1.154 da Rua Governador Pedro de Toledo**, com a área total construída de **171,49m²**, teve sua área subdividida, assim constituída: **prédio nº 1.154 da Rua Governador Pedro de Toledo**, com **43,70m²** de área construída e **prédio HC-01** com entrada pelo nº **1.154 da Rua Governador Pedro de Toledo**, com **127,79m²** de área construída, subdivisão regularizada pela Lei nº 2.733/1.985).

Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

Av. 6 - 23 de dezembro de 2014

INCLUSÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

De conformidade com a certidão municipal mencionada na Av. 2 é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **prédio de nº 1.162 da Rua Governador Pedro de Toledo**, tem a área construída de **673,96m²** (sendo: térreo com 318,08m² e pavimento superior com 355,88m²), área esta edificada anteriormente à Lei nº 1.297/1.964 (Código de Obras Municipal).

Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

Av. 7 - 23 de dezembro de 2014

INCLUSÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

De conformidade com a certidão municipal mencionada na Av. 2 é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **prédio de nº 847 da Rua Rangel Pestana**, tem a área construída de **153,35m²** (sendo: térreo com 144,75m² e pavimento inferior com 8,60m²), área esta edificada anteriormente à Lei nº 1.297/1.964 (Código de Obras Municipal).

Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

Av. 8 - 23 de dezembro de 2014

RENUMERAÇÃO

De conformidade com a certidão municipal mencionada na Av. 2 é lavrada a presente averbação para ficar constando que os **prédios nºs 851, 859 e 865 da Rua Rangel Pestana** foram **RENUMERADOS**, passando a obedecer aos nºs **951,959 e 965** da mesma via pública.

Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

continua na ficha 03



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**

CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 3413 5959

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
62.410

Ficha
03



**CNS/CNJ Nº 11.151-8
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**

23 de dezembro de 2014

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Av. 9 - 23 de dezembro de 2014

INCLUSÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

De conformidade com a certidão municipal mencionada na Av. 2 é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **prédio de nº 951 da Rua Rangel Pestana**, tem a área construída de **146,00m²** (térreo), área esta edificada anteriormente à Lei nº 1.297/1.964 (Código de Obras Municipal).
Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

Av. 10 - 23 de dezembro de 2014

INCLUSÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

De conformidade com a certidão municipal mencionada na Av. 2 é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **prédio de nº 959 da Rua Rangel Pestana**, tem a área construída de **96,00m²** (térreo), área esta edificada anteriormente à Lei nº 1.297/1.964 (Código de Obras Municipal).
Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

Av. 11 - 23 de dezembro de 2014

INCLUSÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

De conformidade com a certidão municipal mencionada na Av. 2 é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **prédio de nº 965 da Rua Rangel Pestana**, tem a área construída de **96,00m²** (térreo), área esta edificada anteriormente à Lei nº 1.297/1.964 (Código de Obras Municipal).
Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

Av. 12 - 23 de dezembro de 2014

AGLUTINAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

De conformidade com a certidão municipal mencionada na Av. 2 é lavrada a presente averbação para ficar constando que os **prédios de nºs 951, 959 e 965 da Rua Rangel Pestana**, tiveram suas áreas construídas incorporadas, passando a constituir um único **prédio sob nº 1.162 da Rua Governador Pedro de Toledo**, totalizando a área de **1.011,96m²** (sendo: térreo com 656,08m² e pavimento superior com 355,08m² conforme recadastramento efetuado em 1984).
Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

Av. 13 - 23 de dezembro de 2014

AGLUTINAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

continua no verso



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**

CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 3413 5959

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
62.410

Ficha
03
Verso



**Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**

De conformidade com a certidão municipal mencionada na Av. 2 é lavrada a presente averbação para ficar constando que os **prédios de nºs 1.148, 1.150, 1.154, HC-01 com entrada pelo nº 1.154 da Rua Governador Pedro de Toledo e 847 da Rua Rangel Pestana**, tiveram suas áreas construídas incorporadas, passando a constituir um único **prédio sob nº 1.162 da Rua Governador Pedro de Toledo**, totalizando a área de **1.649,68m²** (sendo: térreo com 1.118,15m² e pavimento superior com 522,938m²) (processo nº 16.325/1.997 e visto de conclusão de nº 3 de 01/01/2010).

Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

Av. 14 - 23 de dezembro de 2014

DEMOLIÇÃO

De conformidade com a certidão municipal mencionada na Av. 2 é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **prédio de nº 1.162 da Rua Governador Pedro de Toledo**, com 1.649,68m² de área construída, foi **parcialmente demolido** em 140,27m² (sendo: 131,67m² para o térreo e 8,60m² do pavimento superior), permanecendo 1.509,41m² (sendo: térreo com 986,48m² e pavimento superior com 522,93m²) (processo nº 16.325/1.997 e visto de conclusão de nº 3 de 01/01/2010). Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos - CND, expedida pelo INSS, de nº 275372014-88888402, CEI: 50.024.73402/71, datada de 13/11/2014, válida até 12/05/2015.

Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

Av. 15 - 23 de dezembro de 2014

AMPLIAÇÃO DE ÁREA CONSTRUÍDA

De conformidade com a certidão municipal mencionada na Av. 2 é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **prédio de nº 1.162 da Rua Governador Pedro de Toledo**, teve ampliada a sua área construída em **636,99m²**, totalizando a área de **2.146,40m²** (sendo: térreo com 1.096,30m² e pavimento superior com 1.050,10m²), tendo sido atribuído à ampliação o valor de **R\$ 760.209,35** (processo nº 16.325/1.997 e visto de conclusão de nº 3 de 01/01/2010). Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND expedida pelo INSS mencionada na Av.14.

Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

Av. 16 - 23 de dezembro de 2014

CADASTRO

De conformidade com o documento expedido pelo órgão competente do

continua na ficha 04



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**

CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 3413 5959

**LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL**

Matrícula
62.410

Ficha
04



**CNS/CNJ Nº 11.151-8
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo**

23 de dezembro de 2014

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

Município de Piracicaba/SP, o IMÓVEL está cadastrado no Setor 02, Quadra 0011,
Lote 0259, CPD 28575.
Protocolo nº 335130 de 11/12/2014.

Juliana C. Moura
Escrevente

R. 17 - 20 de maio de 2020

CONFERÊNCIA DE BENS

Título: Ata da assembléia geral extraordinária realizada em 12/12/2019, na cidade de São Paulo/SP, registrado na JUCESP sob o nº 1.541/20-1, em 06/01/2020.

Negócio jurídico: **CONFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL.**

Objeto da transmissão: 100% do IMÓVEL.

Transmitente(s): **ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A CASAS PERNAMBUCANAS**, NIRE: 35300033451 (JUCESP), já qualificada.

Adquirente(s): **ALTSA PROPRIEDADES S/A**, com sede em São Paulo/SP, na Rua da Consolação, nº 2403, 5º andar, bairro Consolação, CNPJ/MF 35.521.057/0001-10, NIRE: 35300544641 (JUCESP).

Valor: **R\$7.895.000,00.**

Valor venal atualizado: R\$4.926.426,47.

Protocolo nº 402.116, de 07/05/2020.

Selo Digital: 111518321000000020161920X

Escrevente Responsável: Juliana de Campos Moura

Assinatura do Escrevente Impressor:

Mariele N. C. Moura
Escrevente



**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica**

CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5ºAndar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 3413 5959

Certifico , que a presente é cópia da matrícula **nº.62410**, onde consta(m) o(s) ato(s) praticado(s) nesta data, não tendo validade como negativa de ônus e alienações por impossibilidade de verificação simultânea no sistema contraditório, sendo expedida na mesma data do último ato praticado. A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título.

"Certidão assinada apenas ao final, por conta da utilização do papel de segurança numerado sequencialmente e respectiva numeração das páginas constante do rodapé."

Sandra Regina Iatauro Martins - Escrevente

Certidão de ato praticado protocolo nº: 402116

Controle: 

Página: 0008/0008



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

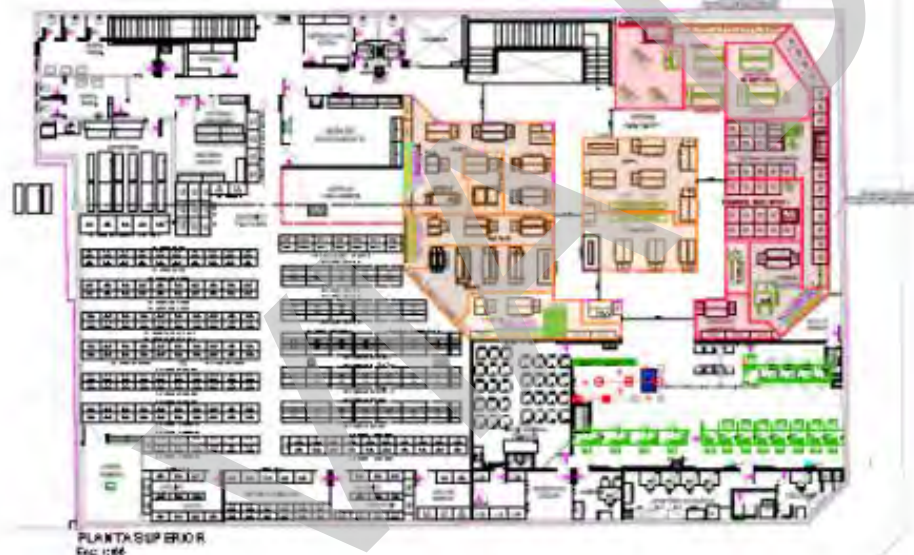
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1115183C3000000020164820A

378 – PIRACICABA – TÉRREO E PAVTO SUPERIOR

PERNAMBUCANAS



ÁREA DO IMÓVEL: 2146,30M²

TÉRREO: 1073,15M²

PAVTO SUPERIOR: 1073,15M²

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).

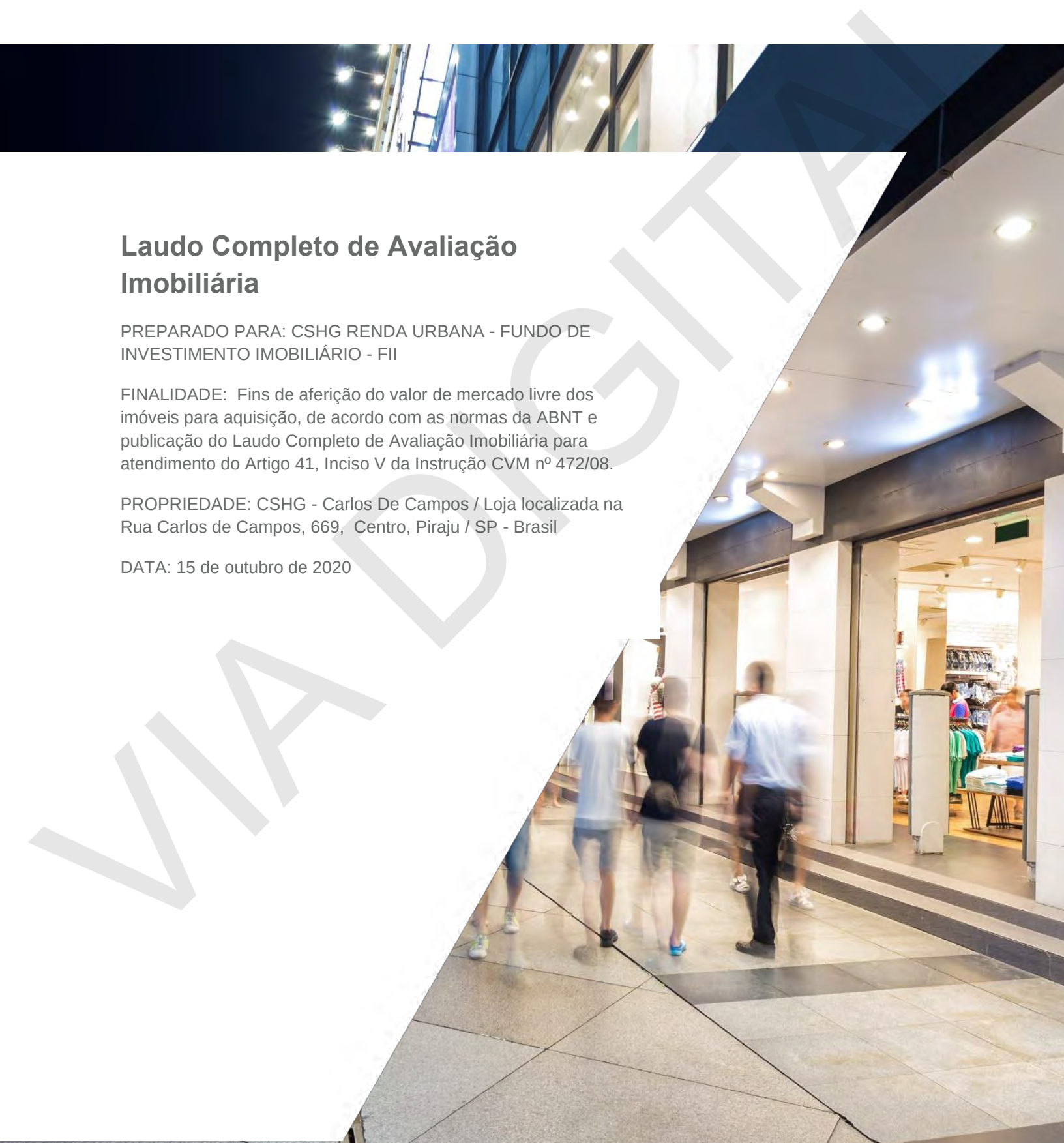
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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: CSHG - Carlos De Campos / Loja localizada na
Rua Carlos de Campos, 669, Centro, Piraju / 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 Rua Carlos de Campos, 669, Centro, Piraju / 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 42 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 Carlos de Campos, 669, Centro, Piraju / 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 o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

CSHG - Carlos de Campos

ÁREA CONSTRUÍDA - 1058,68 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 9.900,00 (Nove Mil e Novecentos Reais mensais)	R\$ 9,39
Valor de mercado livre para venda	R\$ 6.362.000,00 (Seis Milhões Trezentos e Sessenta e Dois Mil Reais)	R\$ 6.009,18

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
AC

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”	28
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	31
ANEXOS.....	A

Introdução

Objeto(s)

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

- Pernambucanas, localizado na Rua Carlos de Campos, 669, Centro, Piraju / SP - 18800-000 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 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 - PERNAMBUCANAS

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Piraju a matrícula nº.: 9532, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 9532: Imóvel situado a Rua 7 de setembro, 617, com área total de terreno de 190,46 m², proprietário: Arthur Lundgren Tecidos S/A, 22/03/2019.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 5448, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren Tecidos S/A
-----------------------	-----------------------------

Prefeitura:	Município da Estância Turística de Piraju
-------------	---

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

Logradouro:	Rua 7 de setembro, 617
-------------	------------------------

Área de Terreno:	198,00 m ²
------------------	-----------------------

Área Total Edificada:	198,00 m ²
-----------------------	-----------------------

Valor Venal Total:	R\$ 97.007,02
--------------------	---------------

Valor do IPTU:	R\$ 907,07
----------------	------------

OUTROS

	Planta arquitetônica
--	----------------------

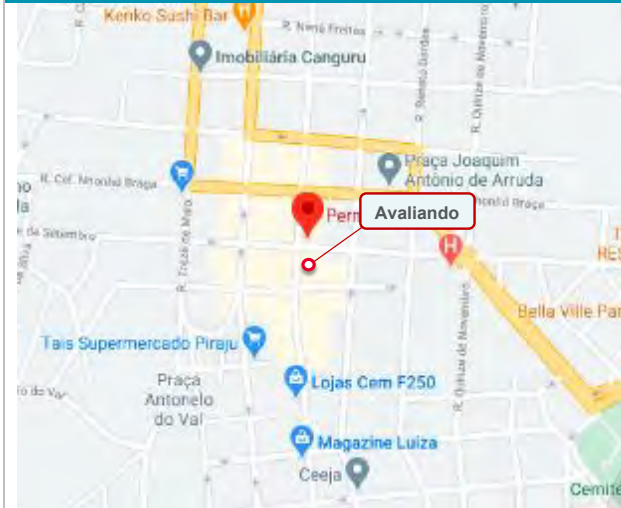
POSIÇÃO ATUAL

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



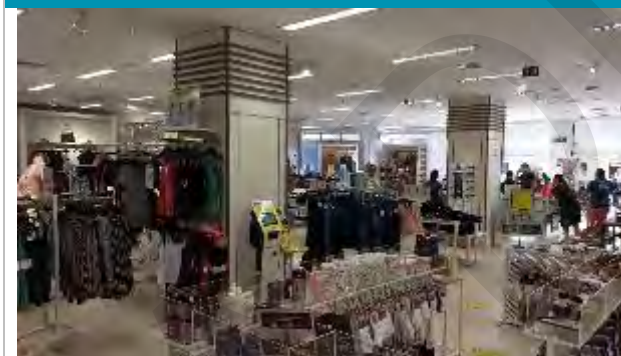
Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS GERAIS DA FACHADA DO IMÓVEL



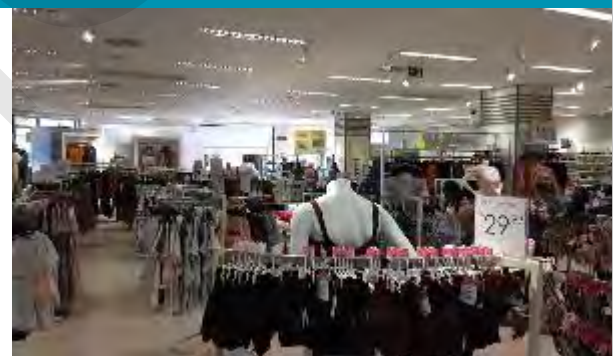
Fonte: Cushman & Wakefield

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 - Rua Carlos de Campos, 669, Centro, Piraju / SP - 18800-000 Brasil

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

- 240 m da Praça Joaquim Antônio de Arruda;
- 300 m da Sociedade de Beneficência de Piraju;
- 1,0 km do Estádio Municipal Gilberto Moraes Lopes;

Cushman & Wakefield

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

- 1,0 km do Cemitério Municipal de Piraju;
- 5,2 km da Faculdade Facespi Piraju; e
- 58,4 km do Aeroporto Regional Comandante Luiz Gonzaga Lutti.

Terreno - Pernambucas

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

- Área bruta de terreno: 675,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado regular.
- Testada: A propriedade em estudo possui 29,00 m de testada, para as vias listadas abaixo:
 - Rua 7 de setembro - 11,00 m
 - Rua Carlos de Campos - 18,00 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- 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 e Monousuário.

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:	1.058,68 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, escritório
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
Ar-Condicionado	Tipo: Central HVAC	
	Localização do sistema de refrigeração: andar da casa de máquinas	
Iluminação	Calhas com Lâmpadas Fluorescentes	
Segurança Contra Incêndio	Extintores	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

Pisos	Cerâmica
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 (m ²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m ²)
CSHG - Carlos de Campos - Lojas Pernambucanas	Subsolo / Subloja / Sobreloja / P	615,45	0,50	307,73
	Térreo / Loja (m ²)	443,23	1,00	443,23
	Terreno Excedente (m ²)	231,77	0,10	23,18

Área de Terreno

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE AREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m ²)	ÁREA TOTAL DE APP (m ²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m ²)	ÁREA EQUIVALENTE (m ²)
CSHG - Carlos de Campos	675,00	0,00	675,00	675,00

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Piraju é determinada pela Lei Complementar 173, de 18 de dezembro de 2018.

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

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Piraju
Lei atual:	Lei Complementar 173, de 18 de dezembro de 2018
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZC
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Usos previstos pelo zoneamento atual:	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.

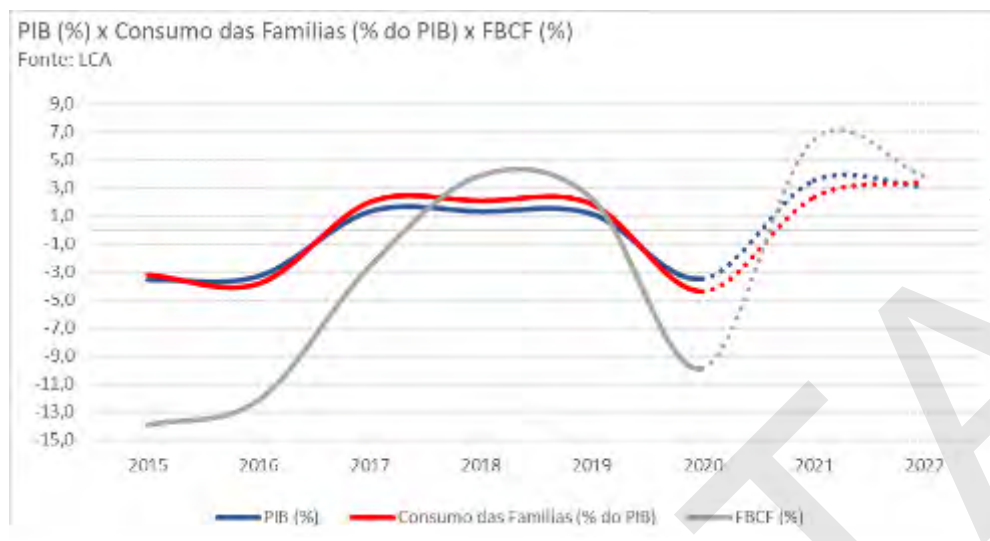
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 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

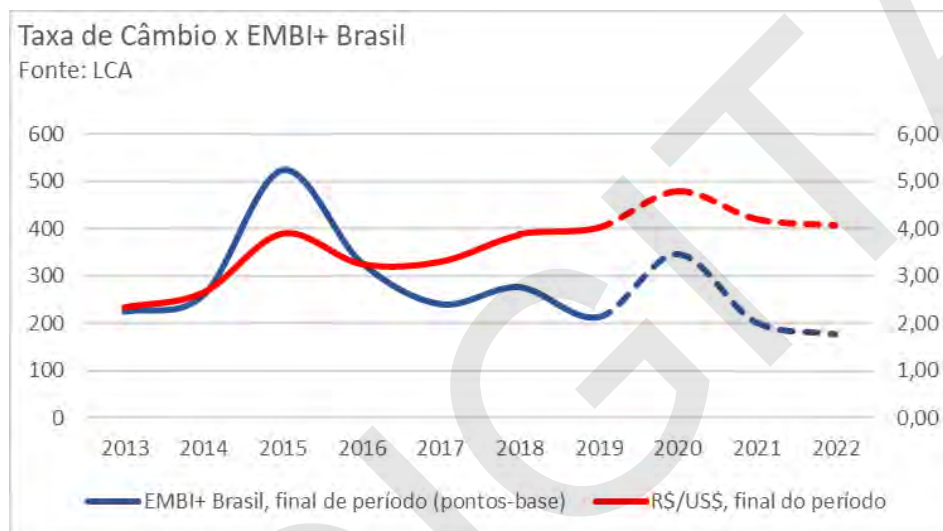
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial 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

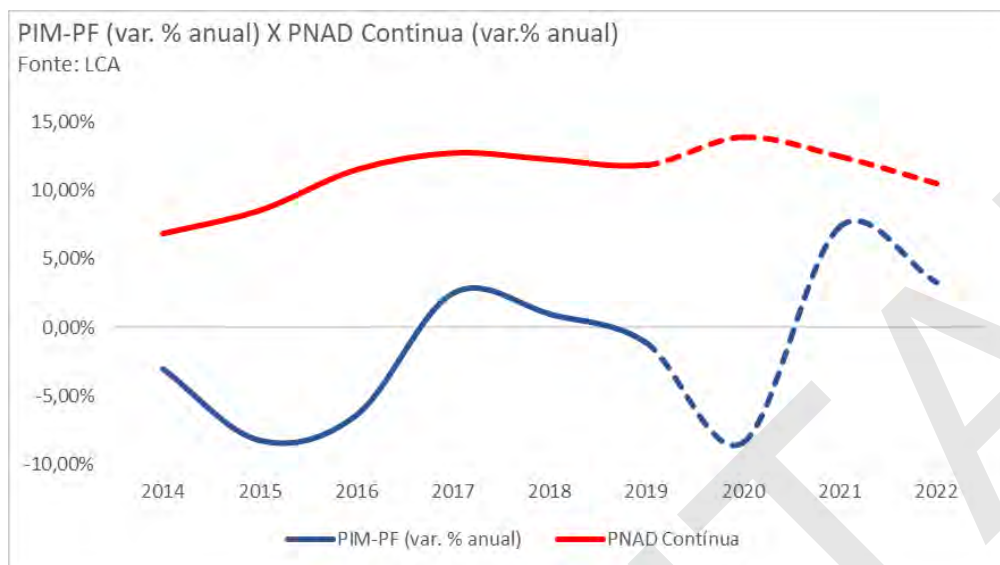
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande 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

- O imóvel está localizado no centro da cidade, o que impulsiona o fluxo de pessoas no local.
- O avaliando está próximo da Avenida da Saudade, importante via que liga boa parte da cidade, o que facilita o acesso à loja.

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-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)	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 - Rua Carlos de Campos 669, Centro - Piraju SP	Loja	675,00	1.058,68 Construída	615,45	443,23	231,77	774,13	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS															
1	Rua, Carlos de Campos, 537, Vila Pedreiro, Piraju / SP Brasil	Loja	350,00	260,00 Equivalente	0,00	260,00	90,00	269,00	4.800,00	17,84	André Piraju	Sandra	(14) 99687-3148	Oferta	set-20
2	Rua, Carlos de Campos, 555, Vila Pedreiro, Piraju / SP Brasil	Loja	671,00	242,30 Equivalente	0,00	242,30	428,70	285,17	2.250,00	7,89	Canguru Imóveis	Bruno	(14) 9 9811-4120	Oferta	set-20
3	Rua, João Hailer, 827, Vila Porto, Piraju / SP Brasil	Loja	130,00	130,00 Equivalente	0,00	130,00	0,00	130,00	3.000,00	23,08	RDP	Fabiana	(14) 3351-7096	Oferta	set-20
4	Avenida, Humberto Martignone, 290, Jardim Ana Maria, Piraju / SP Brasil	Loja	100,00	174,64 Equivalente	82,84	91,80	8,20	134,04	1.300,00	9,70	Canguru Imóveis	Bruno	(14) 9 9811-4120	Oferta	set-20
5	Rua, Major Mariano, 118, Centro, Piraju / SP Brasil	Casa (Comercial)	845,00	323,00 Equivalente	50,00	273,00	572,00	355,20	4.000,00	11,26	André Piraju	Sandra	(14) 99687-3148	Oferta	set-20
6	Rua, José de Souza Mourão, 90, Vila São José, Piraju / SP Brasil	Galpões	2.380,00	1.000,00 Equivalente	100,00	900,00	1.480,00	1.098,00	7.500,00	6,83	André Piraju	Sandra	(14) 99687-3148	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	0,88 Menor	0,91 Superior	0,92 Superior	1,03 Inferior	0,74	13,21	13,21
2	0,90	0,88 Menor	1,29 Inferior	1,20 Inferior	1,03 Inferior	1,41	10,00	10,00
3	0,90	0,80 Menor	0,97 Superior	1,00 Similar	1,03 Inferior	0,80	16,56	16,56
4	0,90	0,80 Menor	1,11 Inferior	1,00 Similar	1,29 Inferior	1,20	10,44	10,44
5	1,00	0,91 Menor	1,11 Inferior	1,18 Inferior	1,03 Inferior	1,22	13,77	13,77
6	1,00	1,04 Maior	1,29 Inferior	1,19 Inferior	1,38 Inferior	1,91	13,06	13,06
Média							12,84	12,84

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lojas Pernambucanas

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 12,84

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	16,69
Limite inferior (30%)	8,99
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	12,84

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	14,28
Limite Inferior	11,39
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	23%
Desvio Padrão	2,40
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,19
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	12,84
Valor de Mercado para Locação (R\$)	9.938,97

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\$ 6,83 /m² a R\$ 23,08 /m², de área construída. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 130,00 m² a 1.000,00 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\$/m ²)	12,84
Área Equivalente (m ²)	774,13
Valor de Mercado para Locação (R\$)	9.938,97
Valor de Mercado para Locação (R\$)	9.900,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	9,39
Área Construída (m ²)	1.058,68
Valor de Mercado para Locação (R\$)	9.938,97
Valor de Mercado para Locação (R\$)	9.900,00

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 Piraju e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
CSHG - CARLOS DE CAMPOS

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 01/10/2032
Área Construída	1.059 m ²

Aluguel mensal

R\$ 41.276,80 ou R\$ 38,99/m ² no 1º mês
R\$ 38.363,14 ou R\$ 36,24/m ² no 21º mês
R\$ 34.963,87 ou R\$ 33,03/m ² no 33º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

Aluguel percentual	0%	
% pis cofins	0,00%	Ao ano.
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	1,00%	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	-	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\$ 6.361.800,00	Seis Milhões Trezentos e Sessenta e Um Mil e Oitocentos 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	495.321,55	483.666,92	446.760,61	419.566,49	419.566,49	419.566,49	419.566,49	419.566,49	419.566,49	419.566,49	419.566,49
Aluguel Mínimo	495.321,55	483.666,92	446.760,61	419.566,49	419.566,49	419.566,49	419.566,49	419.566,49	419.566,49	419.566,49	419.566,49
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	495.321,55	483.666,92	446.760,61	419.566,49	419.566,49	419.566,49	419.566,49	419.566,49	419.566,49	419.566,49	419.566,49
	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	-4.953,22	-4.836,67	-4.467,61	-4.195,66	-4.195,66	-4.195,66	-4.195,66	-4.195,66	-4.195,66	-4.195,66	
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	-4.953,22	-4.836,67	-4.467,61	-4.195,66	-4.195,66	-4.195,66	-4.195,66	-4.195,66	-4.195,66	-4.195,66	
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	490.368,33	478.830,26	442.293,01	415.370,82	415.370,82	415.370,82	415.370,82	415.370,82	415.370,82	415.370,82	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.293.497,34	
Fluxo de Caixa Total	490.368,33	478.830,26	442.293,01	415.370,82	415.370,82	415.370,82	415.370,82	415.370,82	415.370,82	6.708.868,16	

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)	675,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	9.424,89
Área Construída(m ²)	1.058,68
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	6.009,18
VPL Final (R\$)	6.361.800,00

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:

CSHG - Carlos de Campos

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 9.900,00 (Nove Mil e Novecentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 9,39

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 6.362.000,00 (Seis Milhões Trezentos e Sessenta e Dois Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 6.009,18

DS
AS

DS
AC

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			22,50%
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	Simulação com identificação de elasticidade por variável	-
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:

Abel Silva

0D70A2102CA24EC...

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

Matrícula 9.532	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	Cartório de Registro de Imóveis	
Ficha Nº 01		PIRAJU	
		Piraju, 02 de Julho	de 1986

IMÓVEL: Prédio nº617- Rua Sete de Setembro- Piraju-

Um Prédio, construído de tijolos e coberto de telhas, antigo sem ferro, com porta de aço ondulado na frente, situado nesta cidade, com frente para a rua 07 de Setembro nº 617, no alinhamento, com seu respectivo terreno que mede 10,70 metros na frente, por 17,80 metros da frente aos fundos, ocupado pela construção e dividido e confrontando na frente com a citada rua, de lado esquerdo com Salomão Poncipiano e outros, a direita com Abrahão José Pedro, e nos fundos com Lazaro Rodrigues Nunes ou sucessores. Havido dito imóvel p r compra feita a Zaida Francisco e seu marido Najib Francisco, conforme escritura lavrada em 20/05/88 no 2º Tabelionato local, estando devidamente transcrita sob nº 24.299.- Cadastrado dito imóvel na Prefeitura Municipal local sob nº 0.10.07.32.0004.0148.01.000.277:-

PROPRIETÁRIOS:- Luis Zanforlin Netto, contador, portador do RG nº 2.331.942 SP, e inscrito no C.P.F. M.F sob nº. 029.007.698/68, casado no regime da comunhão de bens anterior a lei nº 6.515/77, conforme assento nº 10.154 lavrada no livro B-20, com Dona Philomena de Andrade Zanforlin, professora, portadora do R.G Nº 2.613.853 sp, inscrita no C.P.F.M.F sob nº983.553.688/00, ambos brasileiros, residentes e domiciliados a rua Sergio Bernardino nº 1.220, na cidade de Avaré.-

REGISTRO ANTERIOR:- T.- 24.299
Piraju, 02 de Julho de 1.986.- Eu, Victória Roteveas Oficial que escrevi e assino.- A Oficial, *Victória Roteveas*.-

R/Nº 01- O/ VENDA:-
Conforme Escritura de compra e venda, datada de 24 de Junho de 1.986, lavrada no livro 39, as folhas 34 verso a 36 do Tabelionato de Te-
-júpá, a Firma: ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A- CASAS PERNAMBUCANAS, Sociedade Mercantil, brasileira, com sede na capital do Estado, à rua da Consolação nº 2.367/2.411, de Inscrição Estadual nº 100.705.469- NIRC, 353.000.33451 e inscrita no C.G.C.M.F sob nº61.099.834/0001-90, neste ato representada por seu procurador Sr. Elivaldo Pereira Nunes, brasileiro, casado, comerciante, portador do R.G nº 1.354.332 PR, e inscrito no C.P.F sob nº 083.334.839/68, residente e domiciliado nesta cidade, onde é gerente da filial de Casas Pernambucanas, conforme instrumento público de Mandato lavrado no 24º Tabelionato de São Paulo, em 18/06/1.986.- Adquiriu pelo valor de CR\$ 420.000,00 (Quatrocentos e vinte mil cruzados), O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA.- Condições:- As constantes da escritura.- Piraju, 02 de Julho de 1.986.- Eu, Vic-

(continua no verso)



Prefeitura da Estância Turística do Pinjiru

Relatório do Cadastro Físico Imobiliário - Exercício de 2017

Dados do Imóvel					
Proprietário:	ARTHUR LUNDGREN TECIDOS S/A	Nº do Imóvel:	5449	Área de Zoneamento:	METRO LINEAR 11
Endereço:	CARLOS DE CAMPOS Nº 669	Quadras:		Compromissário:	
Bairro:	CENTRO	Lotamento/Setor:		Complemento:	
Inscrição:	0-10-07-02-0004-0192-01-00-0				
Observação:	TRANSC. Nº 27.390 E 28.183. FDI CONCL. C/ÁREA DE 877,14M2 OF. CARTA DE OCUP. 056/77 DE 10/11/77 + UMA AMPL. DE 76,89M2 ANT. AO				

Dados do Terreno					
Área do Terreno:	477,00	Testada Principal:	18,00	Valor Venal Territorial:	158.329,98
Incôndio:	OUTROS	Testada Taxa:	0,00	Valor Venal Imóvel:	606.785,44
Tombo (Decreto):		Tombo (Motivo):		Localização:	
Testada	25,5	Face:	2	Logradouro:	CARLOS DE CAMPOS Nº 669

Características do Terreno	
Características do Terreno	Itens da Característica do Terreno
LOCALIZAÇÃO FÍSICA	ESQUINA
MURO	NÃO
PROPRIEDADE	PARTICULAR
REGIME DE UTILIZAÇÃO	PRÓPRIA

Dados da Matrícula	



Pavimento 1º Pavimento
100,00 m²



Pavimento 2º Pavimento
100,00 m²

ÁREA DO IMÓVEL 1058,68M²

TÉRREÇO: 443,23M²

1º PAVTO: 615,45M²

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).

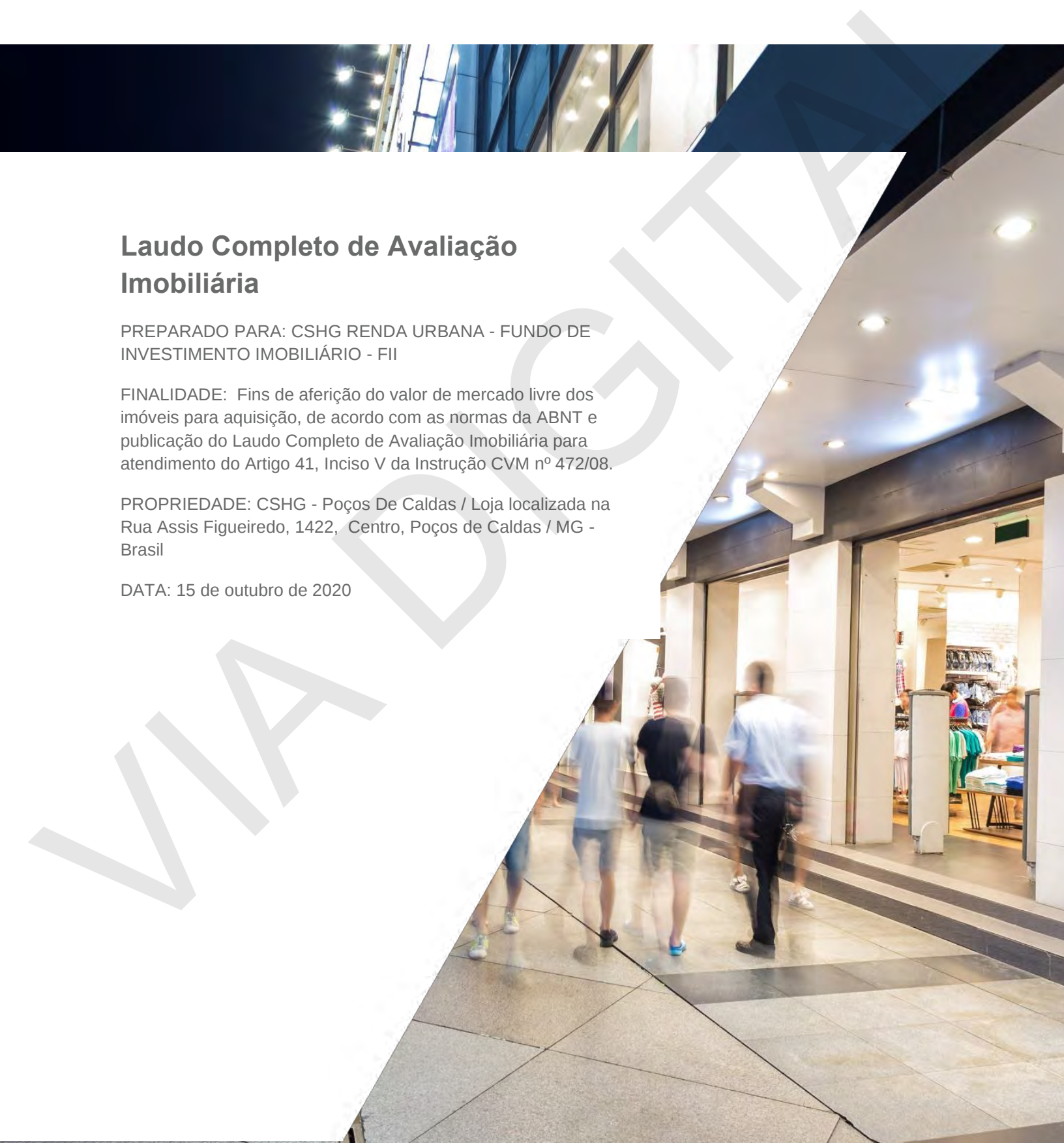
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

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 - Poços De Caldas / Loja localizada na
Rua Assis Figueiredo, 1422, Centro, Poços de Caldas / MG -
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 (Pernambucanas), localizado na Rua Assis Figueiredo, 1422, Centro, Poços de Caldas / MG - 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 41 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 Rua Assis Figueiredo, 1422, Centro, Poços de Caldas / MG - 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 o seguinte valor para o imóvel, na data de 15 de outubro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

CSHG - Poços de Caldas

ÁREA CONSTRUÍDA - 3721,45 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado livre para locação	R\$ 40.600,00 (Quarenta Mil e Seiscentos Reais mensais)	R\$ 10,92
Valor de mercado livre para venda	R\$ 11.776.000,00 (Onze Milhões Setecentos e Setenta e Seis Mil Reais)	R\$ 3.164,34

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação 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
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

Introdução

Objeto(s)

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

- Pernambuco, localizado na Rua Assis Figueiredo, 1422, Centro, Poços de Caldas / MG - 37701-706 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: 28 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 2º Registro Geral Registro de Imóveis Ed. Fórum Poços de Caldas a matrícula nº.: 5591, com as seguintes descrições:

Matricula nº. 5591: Imóvel situado a Rua Assis Figueiredo, 1.422, com área total de terreno de 1.000,00 m²
proprietário: Arthur Lundgren - Tecidos S/A, 04/12/2000.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 00.02.001.0011.0000, com as seguintes descrições

Nome do Proprietário:	Arthur Lundgren - Tecidos S/A
-----------------------	-------------------------------

Prefeitura:	Poços de Caldas
-------------	-----------------

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

Logradouro:	Rua Assis Figueiredo, 1.422
-------------	-----------------------------

Área de Terreno:	1.000,00 m²
------------------	-------------

Área Total Edificada:	3.685,50 m²
-----------------------	-------------

Valor Venal Total:	R\$ 7.254.056,59
--------------------	------------------

Valor do IPTU:	R\$ 36.270,28
----------------	---------------

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman & Wakefield



Fonte: Cushman & Wakefield

Descrição das propriedades

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

- Pernambucanas - Rua Assis Figueiredo, 1422, Centro, Poços de Caldas / MG - 37701-706 Brasil

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

- 700 m do Parque José Affonso Junqueira;
- 750 m do SESC Poços de Caldas;
- 750 m da Prefeitura Municipal de Poços de Caldas;
- 1,8 km da Universidade Unopar;
- 2,1 km do Cemitério Municipal; e
- 7,2 km do Aeroporto Embaixador Walther Moreira Salles - Poços de Caldas.

Terreno - Pernambucanas

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

- Área bruta de terreno: 1.000,00 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado regular.
- Testada: A propriedade em estudo possui 20,00 m de testada, para a via listada abaixo:
 - Rua Assis Figueiredo - 20,00 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- 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 e Monousuário.

LOJAS PERNAMBUCANAS – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Regular
Idade Aparente	15 anos
Vida Útil Estimada	60 anos
Vida Remanescente:	45 anos
Área Construída Total:	3.721,45 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	Subsolo
	Térreo
	Pavimentos Superiores
	Estacionamento
	Lojas
	Depósito, áreas técnicas
Estrutura	Concreto Armado.
Andares	Concreto Armado.
Fachada	Alvenaria com Massa e Pintura.
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal
Esquadrias	Metálica
Vidros	Temperado.
Cobertura	Tipo de telhado: Laje plana com impermeabilização
	Superfície do telhado: Impermeabilizada
Circulação Vertical	Elevadores e escadas
Iluminação	Spots com Lâmpadas Alógenas
Segurança Contra Incêndio	Extintores

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 (m ²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (m ²)
CSHG - Poços de Caldas - Lojas Pernambucanas	Subsolo / Subloja / Sobreloja / Pavimentos Superiores (m ²)	2.791,09	0,50	1.395,55
	Térreo / Loja (m ²)	930,36	1,00	930,36
	Terreno Excedente (m ²)	69,64	0,10	6,96

Área de Terreno

No caso do terreno do imóvel avaliando, temos:

QUADRO DE AREAS - TERRENO				
PROPRIEDADE	ÁREA BRUTA DE TERRENO (m ²)	ÁREA TOTAL DE APP (m ²)	ÁREA SEM RESTRIÇÕES (m ²)	ÁREA EQUIVALENTE (m ²)
CSHG - Poços de Caldas	1.000,00	0,00	1.000,00	1.000,00

Zoneamento

Pernambucanas

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Poços De Caldas é determinada pela Lei complementar nº 74 de 27 de dezembro de 2006.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Habitacional 4.

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Poços de Caldas
Lei atual:	Lei complementar nº 74 de 27 de dezembro de 2006
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Habitacional 4
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Comercial e Residencial
Usos proibidos	Industrial

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.

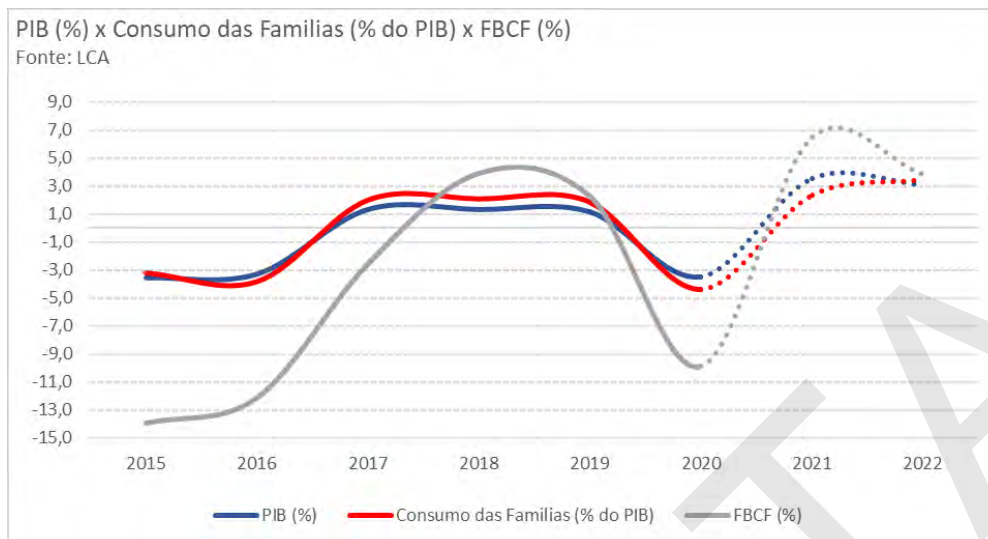
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 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

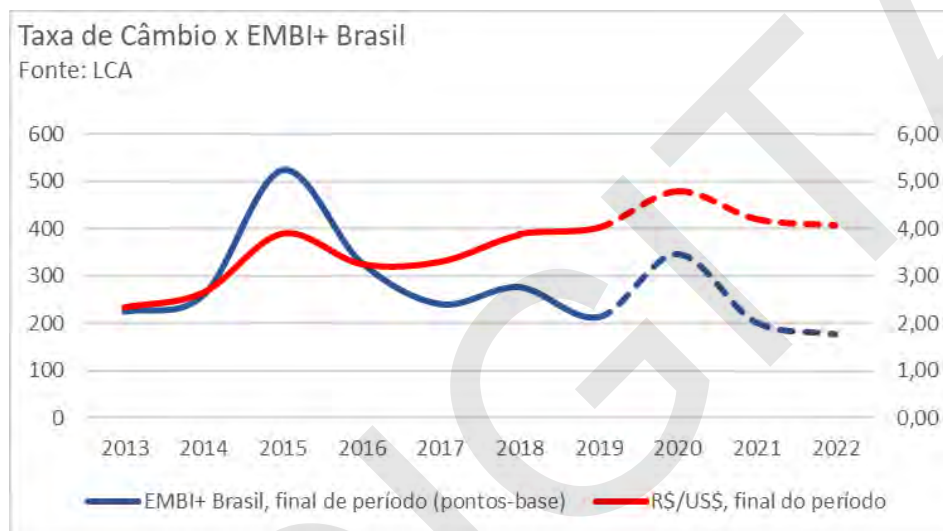
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminando em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial 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

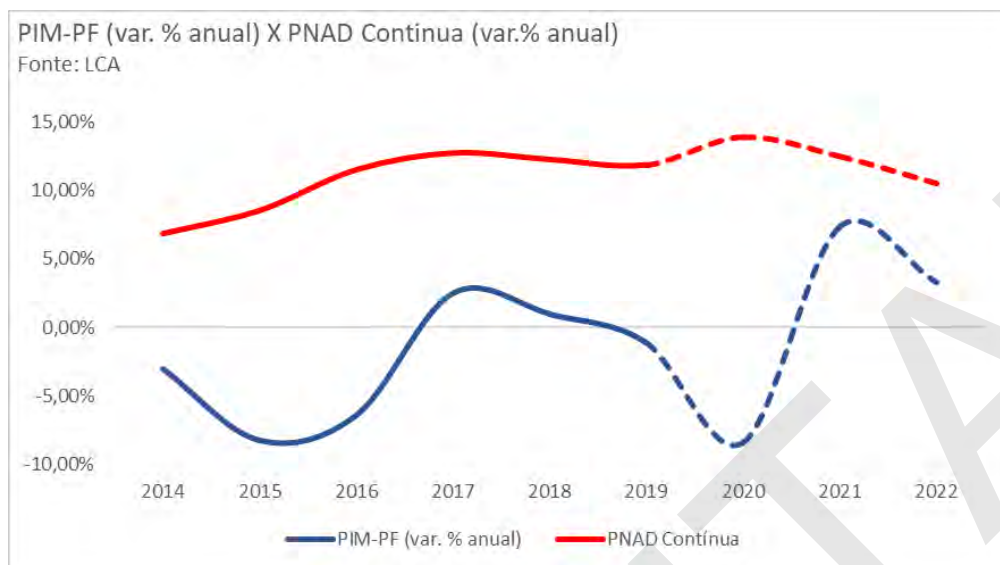
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande 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 avaliando está locado na região central da cidade, que conta com um grande fluxo de pessoas diariamente na via do avaliando.
- O imóvel tem acesso facilitado pela proximidade com as ruas Marechal Deodoro e Santa Catarina, que fazem conexão da região com outros pontos da cidade.

Pontos Fracos e Ameaças

- O imóvel tem concorrentes de porte parecido em sua região.

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 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 de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- 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.

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)	TÉRREO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	VAGAS DESCOBERTAS / RECUELOS (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 - Rua Assis Figueiredo 1422, Centro - Poços de Caldas MG	Loja	1.000,00	0,00	3.721,45 Construída	2.791,09	930,36	0,00	0,00	69,64	2.332,87	-	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																	
1 Rua, São Paulo, 573, Centro, Poços de Caldas / MG CEP 37701-011 Brasil	Loja	400,00	0,00	407,00 Equivalente	77,00	330,00	0,00	0,00	70,00	375,50	5.000,00	13,32	Evolua Imóveis	Lorraine	(35) 3722-1020 (35) 99209-1020	Oferta	set-20
2 Avenida, Mansur Fraiha, 775, Jardim Elizabete, Poços de Caldas / MG CEP 37704-355 Brasil	Loja	1.500,00	0,00	1.170,00 Equivalente	70,00	1.100,00	0,00	0,00	400,00	1.175,00	25.000,00	21,28	Evolua Imóveis	Lorraine	(35) 3722-1020 (35) 99209-1020	Oferta	set-20
3 Avenida, João Pinheiro, 3555, Centro, Poços de Caldas / MG CEP 37701-387 Brasil	Loja	3.441,10	0,00	1.085,78 Equivalente	390,00	550,00	145,78	0,00	2.891,10	1.143,45	15.000,00	13,12	Evolua Imóveis	Lorraine	(35) 3722-1020 (35) 8831-9504	Oferta	set-20
4 Rua, Barão do Campo Misterio, 707, Centro, Poços de Caldas / MG CEP 37701-039 Brasil	Loja	1.000,00	0,00	877,00 Equivalente	0,00	800,00	77,00	0,00	200,00	877,75	8.500,00	9,68	Casa dos Corretores	Denilson	(35) 3414-4900	Oferta	set-20
5 Avenida, João Pinheiro, 711, Centro, Poços de Caldas / MG CEP 37701-880 Brasil	Galpão	3.200,00	0,00	2.450,00 Equivalente	0,00	2.400,00	50,00	0,00	800,00	2.517,50	32.000,00	12,71	Bento Gonçalves	Anderson	(035) 3697-1000 (035) 9 9221-0005	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	0,80 Menor	1,14 Inferior	1,06 Inferior	1,12 Inferior	1,12	13,42	13,42
2	0,90	0,92 Menor	1,00 Similar	0,88 Superior	1,31 Inferior	1,11	21,29	21,29
3	0,90	0,91 Menor	1,14 Inferior	0,96 Superior	1,46 Inferior	1,48	17,47	17,47
4	0,90	0,88 Menor	1,33 Inferior	1,00 Similar	1,58 Inferior	1,80	15,70	15,70
5	0,90	1,02 Maior	1,39 Inferior	1,00 Similar	1,27 Inferior	1,68	19,19	19,19
						Média	17,42	17,42

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Lojas Pernambucanas

 Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 17,42

HOMOGENEIZAÇÃO

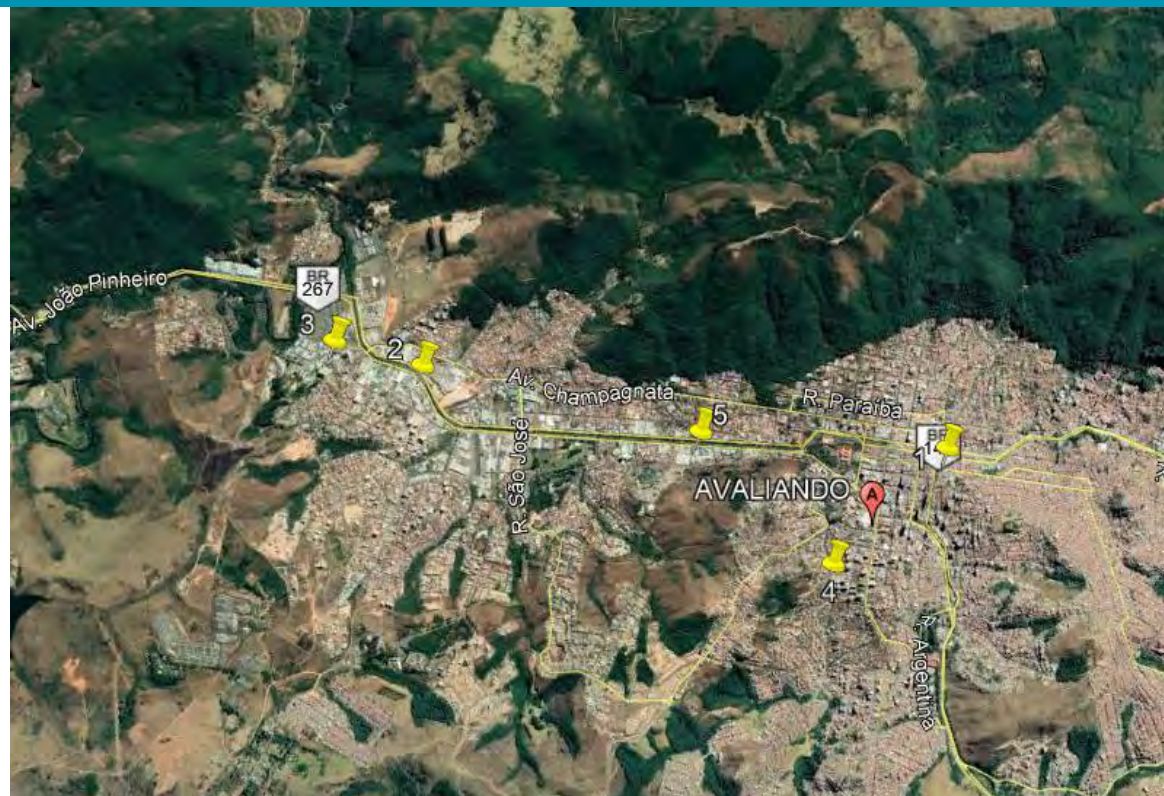
Limite superior(30%)	22,64
Limite inferior (30%)	12,19
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m ²)	17,42

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	19,50
Limite Inferior	15,33
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	24%
Desvio Padrão	3,04
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,17
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	17,42
Valor de Mercado para Locação (R\$)	40.627,35

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\$ 9,68 /m² a R\$ 21,28 /m², de área equivalente. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 407,00 m² a 2.450,00 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\$/m ²)	17,42
Área Equivalente (m ²)	2.332,87
Valor de Mercado para Locação (R\$)	40.627,35
Valor de Mercado para Locação (R\$)	40.600,00
Valor Unitário (R\$/m ²)	10,92
Área Construída (m ²)	3.721,45
Valor de Mercado para Locação (R\$)	40.627,35
Valor de Mercado para Locação (R\$)	40.600,00

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 Poços De Caldas e na região do Centro.

CENÁRIO - DCF (Contrato)
CSHG - POÇOS DE CALDAS

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 31/10/2036
Área Construída	3.721 m²

Aluguel mensal

R\$ 79.362,03 ou R\$ 21,33/m² no 1º mês
R\$ 73.760,01 ou R\$ 19,82/m² no 21º mês
R\$ 67.224,31 ou R\$ 18,06/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	-	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\$ 11.775.950,00	Onze Milhões Setecentos e Setenta e Cinco Mil Novecentos e Cinquenta 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	952.344,41	929.936,31	858.977,31	806.691,74	806.691,74	806.691,74	806.691,74	806.691,74	806.691,74	806.691,74	806.691,74
Aluguel Mínimo	952.344,41	929.936,31	858.977,31	806.691,74	806.691,74	806.691,74	806.691,74	806.691,74	806.691,74	806.691,74	806.691,74
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Operacionais	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Resultado Operacional Líquido	952.344,41	929.936,31	858.977,31	806.691,74	806.691,74	806.691,74	806.691,74	806.691,74	806.691,74	806.691,74	806.691,74
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Despesas Não Operacional	-14.285,17	-13.949,04	-12.884,66	-12.100,38	-12.100,38	-12.100,38	-12.100,38	-12.100,38	-12.100,38	-12.100,38	
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	-14.285,17	-13.949,04	-12.884,66	-12.100,38	-12.100,38	-12.100,38	-12.100,38	-12.100,38	-12.100,38	-12.100,38	
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	938.059,25	915.987,26	846.092,65	794.591,36	794.591,36	794.591,36	794.591,36	794.591,36	794.591,36	794.591,36	
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.652.213,99	
Fluxo de Caixa Total	938.059,25	915.987,26	846.092,65	794.591,36	794.591,36	794.591,36	794.591,36	794.591,36	794.591,36	12.446.805,35	

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)	1.000,00
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	11.775,95
Área Construída(m ²)	3.721,45
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	3.164,34
VPL Final (R\$)	11.775.950,00

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:

CSHG - Poços de Caldas

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 40.600,00 (Quarenta Mil e Seiscentos Reais mensais)

Valor Unitário R\$/m² 10,92

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 11.776.000,00 (Onze Milhões Setecentos e Setenta e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 3.164,34

^{DS}
AS

^{DS}
AC

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			23,96%
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	Simulação com identificação de elasticidade por variável	-
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 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

MATRÍCULA- 5.591 -

04 de agosto de 1978

Imóvel:-PRÉDIO nº 1422 da Rua Assis Figueiredo e seu respectivo terreno com a área de 1.000 mqs., confrontando com sua totalidade pela frente com a referida rua; pelo lado direito com propriedades de Orival Bento Gonçalves; pelo lado esquerdo com sucessores de Manoel Pinto, terra no este, que mede 20 ms. lineares de frente por 50 ditos de frente ao fundo.

Proprietários:-JOÃO ANDRADE DE ANDRADE e POÇOS DIESEL LTDA, CGC 23637861/001, estabelecido nesta cidade a Rua Assis Figueiredo, sendo que o primeiro possui 25,26% do imóvel acima e o segundo 74,74%.-

Reg.Ant:-23.759, 23.760 e 24.397-

R.1- 5.591.-Prot:-10.509.- 04/08/79.-Transmitentes:-ESPÓLIO DE JOÃO ANDRADE DE ANDRADE.-Adquirentes:-Viuva - ANTONIA ANDRADE, brasileira, de prendas domésticas, residente nesta cidade.-ADJUDICAÇÃO.- Carta de Adjudicação extraída dos Autos de Arrolamento em 27 de junho de 1978, pelo Esc. do 2º Ofício desta cidade.-Valor:-R\$2.950,00 Sentença de 24/02/67.-OBS:- O presente registro refere-se apenas a 25,26% do imóvel acima matriculado.-Dou fé.

R.2 - 5.591 - Prot. 10.641- 18.8.78. Transmittente: Antonia Andrade, brasileira, viúva, do lar, residente nesta cidade, CPF nº 026.082.606-59.- Adquirente: POÇOS DIESEL LTDA., firma com sede nesta cidade a rua Assis Figueiredo nº 1.406 - CGC nº 23637861/0001-80.- COMPRA E VENDA - Público de 18.8.78, Livro 102, fls. 11/vº, do Tab. do 1º Ofício desta cidade.- Valor: R\$ 800.000,00.-OBS.: O presente registro refere-se apenas a 25,26% do imóvel acima matriculado. Dou fé.

Vide Verso

IPTU 2019

Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

Contribuinte		Código do Contribuinte		Situação	
ARTHUR LINDGREN TEIXEIRA S/A CASAS PERNAMBUCANAS		1132		35415	
Código do Contribuinte		Código do Contribuinte		Código do Contribuinte	
RUA ASSIS FIGUEIREDO		01432		CENTRO	
Código do Contribuinte		Código do Contribuinte		Código do Contribuinte	
CENTRO		30000		30000	
Código do Contribuinte		Código do Contribuinte		Código do Contribuinte	
CENTRO		30000		30000	

Cálculo do Valor Venal

Terreno	Área	Valor Construtivo	Valor de	Valor de	Valor de
Terreno	1.000,00	1.700,00	2.392,55	1.000,00	2.632,55
Edificação	3.085,56	3.085,56	414,23		4.821,81

Cálculo do Imposto

Valor Total	Alíquota	Imposto	Valor em Reais
7.254.056,59	0,50	36.270,28	

Descrição

I.P.T.U.	36.270,28
COLETA DE LIXO	355,02
TOTAL	36.625,30

Endereço do Contribuinte

RUA ASSIS FIGUEIREDO 31432

CENTRO

POÇOS DE CALDAS MG

37790-008

IPTU 2019

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Contribuinte		Código do Contribuinte		Situação	
ARTHUR LINDGREN TEIXEIRA S/A CASAS PERNAMBUCANAS		1132		35415	
Código do Contribuinte		Código do Contribuinte		Código do Contribuinte	
RUA ASSIS FIGUEIREDO		01432		CENTRO	
Código do Contribuinte		Código do Contribuinte		Código do Contribuinte	
CENTRO		30000		30000	

COTA ÚNICA

DESCONTO DE 3%

Valor da Cota Única

35.537,19

05/04/2019

35.537,19

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

IPTU 2019

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Contribuinte		Código do Contribuinte		Situação	
ARTHUR LINDGREN TEIXEIRA S/A CASAS PERNAMBUCANAS		1132		35415	
Código do Contribuinte		Código do Contribuinte		Código do Contribuinte	
RUA ASSIS FIGUEIREDO		01432		CENTRO	
Código do Contribuinte		Código do Contribuinte		Código do Contribuinte	
CENTRO		30000		30000	

COTA ÚNICA

DESCONTO DE 3%

Valor da Cota Única

35.537,19

05/04/2019

35.537,19

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

VIA BANCO

81600000355-7 37193394201-8 90405000173-7 70001190002-9



IPTU 2019

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Contribuinte		Código do Contribuinte		Situação	
ARTHUR LINDGREN TEIXEIRA S/A CASAS PERNAMBUCANAS		1132		35415	
Código do Contribuinte		Código do Contribuinte		Código do Contribuinte	
RUA ASSIS FIGUEIREDO		01432		CENTRO	
Código do Contribuinte		Código do Contribuinte		Código do Contribuinte	
CENTRO		30000		30000	

PARCELA 01/09

Valor da Parcela

4.069,47

05/04/2019

4.069,47

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

IPTU 2019

PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇOS DE CALDAS

Contribuinte		Código do Contribuinte		Situação	
ARTHUR LINDGREN TEIXEIRA S/A CASAS PERNAMBUCANAS		1132		35415	
Código do Contribuinte		Código do Contribuinte		Código do Contribuinte	
RUA ASSIS FIGUEIREDO		01432		CENTRO	
Código do Contribuinte		Código do Contribuinte		Código do Contribuinte	
CENTRO		30000		30000	

PARCELA 01/09

Valor da Parcela

4.069,47

05/04/2019

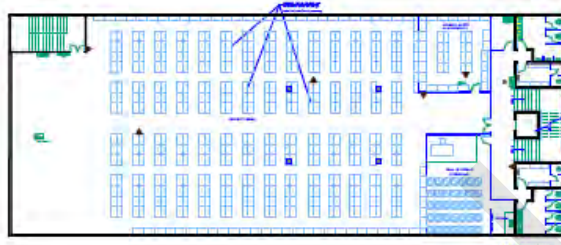
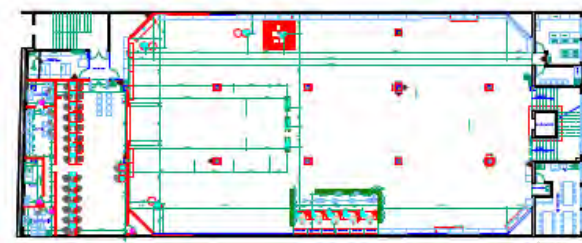
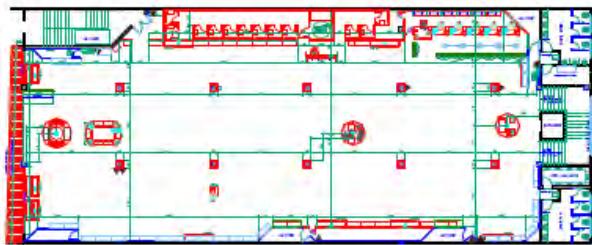
4.069,47

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

VIA BANCO

81700000000-7 00003394201-2 90405000173-7 70011190002-8





ÁREA DO IMÓVEL: 3.721,45M²
SUBSOLO: 930,36M²
TÉRREO: 930,36M²
1º PAVTO: 930,36M²
2º PAVTO: 930,36M²

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).